

Modèles et voies de mise en œuvre pour une renouvellement durable à faible rentabilité des anciennes communautés résidentielles

Tang Yiming ; Tang Yan ; Yuan Lei ; Cai Weizhe ; KE Ximiao

Résumé

Une rénovation durable à faible rentabilité est devenue une approche essentielle pour attirer le capital social dans la revitalisation des anciennes zones résidentielles en Chine contemporaine. Alors que les expérimentations locales se diversifient, une synthèse systématique de l'expérience accumulée est urgente. Du point de vue de l'équilibre coût-bénéfice, cet article identifie le mécanisme sous-jacent à une rénovation durable à faible rentabilité ainsi que les voies permettant de valoriser les actifs durant les phases de rénovation et d'exploitation. À partir d'une analyse comparative de cas représentatifs répartis dans tout le pays, cet article résume six modèles typiques, en précise les caractéristiques, les conditions d'application et les exigences de mise en œuvre, et fournit des orientations pour alléger la pression sur les finances publiques tout en encourageant la participation du capital social et des résidents.

Mots-clés : anciennes communautés résidentielles ; durabilité à faible rentabilité ; voie d'application ; modèle typique

La rénovation des anciennes zones résidentielles constitue une mesure essentielle de régénération urbaine qui protège le bien-être des habitants, améliore la qualité de vie en milieu urbain et renforce la gouvernance.[1] En juillet 2020, les Orientations directrices du Conseil d'État sur la promotion globale de la rénovation des anciennes zones résidentielles urbaines préconisaient que, durant la période du 14e Plan quinquennal, la Chine acheverait largement la rénovation d'environ 219 000 zones résidentielles urbaines construites avant la fin de l'année 2000. Cependant, le financement insuffisant et les incitations faibles en matière d'exploitation et de maintenance ultérieures ont de plus en plus entravé la mise en œuvre. Afin de remédier à l'insoutenabilité de la dépendance aux finances publiques, les villes explorent de nouvelles voies de financement reposant sur le capital social et les contributions des résidents, ainsi que des modèles intégrés couvrant l'ensemble du cycle de vie, alliant construction et exploitation à long terme.

S'appuyant sur des pratiques distinctives telles que le modèle Jinsong de Pékin,[2] la rénovation de Hongyupo à Chongqing,[3] ou encore la régénération menée par les résidents du nouveau village de Zhegong à Hangzhou,[4], cet article analyse les mécanismes moteurs et l'expérience pratique d'une rénovation durable à faible rentabilité. Il applique un modèle coût-bénéfice à des projets représentatifs, compare les modèles typiques et leurs contextes d'application, et propose des voies de mise en œuvre pouvant favoriser une généralisation plus large.

1 Mécanisme de fonctionnement : Équilibre coût-bénéfice

L'équilibre financier est une question centrale dans la régénération urbaine,[5] et l'équilibre entre coûts et bénéfices en constitue la condition fondamentale. Zhao Yanjing et al.[6] formulent cette règle générale comme suit :

$$S = R - C$$

où le surplus S est égal à la somme des revenus R et des coûts C . Un surplus positif indique qu'un projet peut atteindre un équilibre financier et créer un incitatif à sa renouvelation. Pour les phases de rénovation et d'exploitation ultérieures, cette relation peut être décomposée comme suit :

Stade initial de la rénovation : $S_0 = R_0 - C_0$, où l'indice 0 désigne les variables ponctuelles. (1)

Étape opérationnelle suivante : $S_k = R_k - C_k$, où k désigne les variables récurrentes et $k = 1, 2, 3 \dots n$. (2)

Les démolitions et reconstructions à grande échelle menées précédemment ont mis l'accent sur cette première équation. Les changements d'utilisation des sols, une intensité de développement accrue, une amélioration de la qualité des biens immobiliers ainsi que les modifications du statut foncier ont généré des bénéfices significatifs ponctuels grâce au remplacement des actifs immobiliers,[8] comme en témoigne le réaménagement complet des villages de Liede, Yangji et Pazhou à Guangzhou.[7] Ce modèle reposait sur

l'expansion urbaine et une forte demande externe, et s'avérait adapté à une urbanisation rapide et à une croissance démographique soutenue.

Dans un contexte d'urbanisation lente, d'une croissance démographique faible ou négative et d'un développement axé sur les stocks immobiliers, les dividendes externes liés à la démolition et à la reconstruction diminuent. Les améliorations globales et la micro-régénération sont donc devenues les approches dominantes.[9] Comme ces stratégies génèrent rarement de fortes gains ponctuels en matière de terrains et de biens immobiliers, la rénovation doit viser un potentiel de profit tant lors des phases de rénovation que de fonctionnement. Lors de la rénovation, il convient d'identifier avec soin les ressources spatiales capables de générer une valeur modeste afin de maximiser le surplus ponctuel S_0 . Pendant la phase d'exploitation, les projets doivent générer des flux de revenus stables et récurrents fondés sur les ressources locales et la demande, ce qui renforce la valeur et la résilience de S_k . Ces deux processus combinés permettent ainsi à la fois de réaliser un « bénéfice modeste » et d'en assurer la « durabilité ».

6 Modèles typiques fondés sur une analyse comparative de cas

Les études existantes ont examiné la participation des acteurs du marché et des résidents,[10] l'optimisation du financement,[11] la réduction des coûts de transaction,[12] l'identification des actifs communautaires,[13] ainsi que l'utilisation des espaces sous-utilisés,[14] mais se sont généralement concentrées sur des cas isolés. Les mécanismes communs par lesquels divers projets parviennent à un équilibre coût-bénéfice et à une exploitation durable n'ont pas été comparés de manière systématique.

L'analyse nationale des cas menée ici identifie six modèles répartis en deux phases (figure 1). À la phase de rénovation, la valeur est mise en valeur par une expansion spatiale, une valorisation du espace ou une intégration spatiale. À la phase d'exploitation, des revenus récurrents sont générés grâce à la prestation de services aux utilisateurs actuels et futurs, notamment les résidents, les citoyens et les visiteurs.

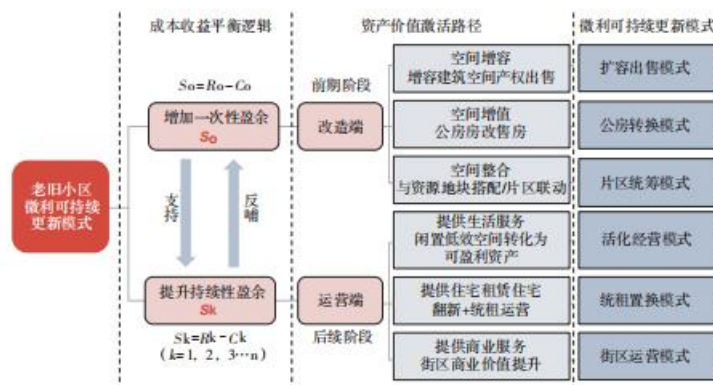


Figure 1. Six modèles typiques de renouvellement durable à faible rentabilité des anciennes communautés résidentielles.

2.1 Modèles à faible rentabilité à la phase de rénovation

L'expansion spatiale augmente la superficie du bâtiment et permet de vendre l'augmentation de surface. L'amélioration du potentiel spatial renforce la valeur immobilière grâce à des rénovations, à des améliorations ou à une transformation du statut de propriété, y compris la vente ou la location de logements publics rénovés. L'intégration spatiale associe des projets ou des ressources sur une zone plus étendue afin d'assurer un équilibre financier.

2.1.1 Expansion spatiale : le modèle d'expansion et de vente

De nombreuses communautés anciennes ont été construites selon des normes qui ne répondent plus aux besoins actuels. Certains bâtiments présentent une structure fragile, un entretien insuffisant, des risques pour la sécurité et une utilisation spatiale inefficace. La démolition et la reconstruction de groupes ou de bâtiments individuels dangereux, ainsi que l'ajout d'espace dans les bâtiments existants, permettent d'obtenir une surface supplémentaire. Les résidents rachètent cette surface, et les recettes générées couvrent les coûts de rénovation.

Le village nouveau de Zhegong à Hangzhou est un exemple représentatif. Après environ quarante ans d'utilisation, plusieurs bâtiments ont été classés comme dangereux. Le projet pilote lancé à la fin de l'année 2023 a entraîné la démolition de treize bâtiments, la construction de sept immeubles résidentiels de hauteur moyenne et la rénovation d'un bâtiment. Sans augmenter le nombre de foyers, il a permis d'élargir la surface

utile, d'ajouter un centre communautaire d'environ 1 500 m² et de créer plus de 460 places de stationnement souterraines. Les résidents ont contribué d'environ 470 millions de yuans. La zone de remplacement équivalente à la superficie initiale a été rachetée au coût initial ; la zone supplémentaire a été acquise pour environ 34 520 yuans par mètre carré, soit en dessous des prix des logements d'occasion dans les environs ; les places de stationnement ont été achetées chacune pour environ 200 000 yuans. Les subventions gouvernementales destinées à la rénovation des quartiers anciens, à l'installation d'ascenseurs et au développement futur des communautés ont totalisé environ 60 millions de yuans chinois.[4] Le coût total de la rénovation, s'élevant à environ 530 millions de yuans chinois, a ainsi été largement compensé. Les recettes provenant du stationnement et de la gestion immobilière couvrent désormais les coûts d'exploitation annuels avec un excédent modéré.

Ce modèle permet aux résidents de retourner sur le même site et d'améliorer la qualité du logement ainsi que la valeur des biens immobiliers grâce à un financement autonome limité, sans augmenter le nombre de ménages ni imposer de nouvelles obligations importantes en matière de services publics.[6,15] Dans le nouveau village de Zhegong, les valeurs estimées des propriétés sont passées d'environ 35 000 yuans par mètre carré à 60 000 yuans par mètre carré, ce qui a renforcé la volonté des résidents à contribuer.

Shanghai et Guangzhou ont intégré l'expansion dans leurs politiques publiques. Les orientations de Shanghai de 2021 visant à accélérer la rénovation des logements anciens autorisent les logements sociaux adaptés aux travailleurs, qui ne sont pas autonomes, à ajouter des étages ou des extensions extérieures lorsque la démolition et la reconstruction sont impossibles. Le village de Caoyang n° 1 a adopté une approche d'extension externe afin d'ajouter environ 8 m² d'espace indépendant pour la cuisine et les toilettes à chaque logement.[16] Le projet de mesures de mise en œuvre de Guangzhou permet également aux propriétaires de financer et d'agir en tant qu'entités de rénovation. Le bâtiment 2, situé sur la rue Jiqun dans le district de Huadu, est devenu le premier projet pilote de démolition et de reconstruction autonome entre plusieurs propriétaires de la ville, soutenu par des incitations gouvernementales.[17]



Figure 2. Le village de Zhegong avant et après sa rénovation, ainsi que son équilibre coût-bénéfice aux stades de rénovation et d'exploitation.

2.1.2 Appréciation spatiale : Le modèle de conversion des logements publics

De nombreuses communautés créées avant l'an 2000 disposent de logements publics. Bien que certaines unités aient été privatisées dans le cadre de la réforme du logement, d'autres n'étaient pas éligibles à la vente.[18] Ces unités publiques restantes sont souvent mal entretenues ou sous-utilisées, mais leur propriété est relativement concentrée, généralement dans des organismes gouvernementaux ou des entités professionnelles, ce qui facilite une rénovation collective coordonnée. Le logement public peut donc jouer un rôle de catalyseur : après rénovation et transformation en unités autonomes, les recettes issues de la vente dans le cadre d'une réforme du logement ou de la hausse des loyers permettent de financer à la fois la rénovation des unités individuelles et celle des espaces communs.

Le bâtiment 17 de Guangminglou, dans le district de Dongcheng à Pékin, a constitué le premier projet pilote de rénovation d'un immeuble social en mauvais état et directement géré situé dans la zone centrale de la capitale. L'ancien bâtiment simple de trois étages a été remplacé par un immeuble de quatre étages doté d'un niveau semi-sous-sol. Les numéros des logements sont restés inchangés ; chaque unité dispose désormais d'une cuisine et d'une salle de bains indépendantes, et la superficie moyenne par unité a augmenté d'environ 17 m². Les logements publics gérés directement ont été transformés en logements appartenant aux résidents et administrés conformément aux règles relatives au logement abordable.

Le projet a coûté 20,38 millions de yuans. Les vingt-neuf ménages concernés ont choisi une solution combinant retour des locaux et achat, et ont contribué avec 4,60 millions de yuans. Les finances municipales et locales ont apporté 5,83 millions de yuans, tandis que le gouvernement du district, en tant qu'propriétaire, a versé 9,95 millions de yuans et a acquis la propriété de 432 m² d'espace de services publics nouvellement ajoutés.[2] La phase de rénovation s'est conclue dans un équilibre financier. En période d'utilisation, une entreprise publique locale utilise les revenus générés par cet espace ainsi que les frais de gestion pour couvrir les coûts récurrents.

Le modèle peut créer un cycle de renouvellement continu. Dans la communauté Pengsan à Shanghai, le projet a été divisé en cinq phases : les logements ajoutés à chaque étape ont facilité le relogement et la transition vers les phases suivantes, tandis que la rachat des logements publics rénovés a permis de consolider la propriété, d'offrir davantage de logements abordables et d'assurer un équilibre financier global.[19] Dans le quartier Huangshi Garden à Guangzhou, des logements publics vacants dispersés ont été rénovés et loués sous



forme de plus de soixante unités de location abordables, permettant ainsi une approche de développement progressif à faible investissement.[20]

Figure 3. Le bâtiment 17 de Guangminglou avant et après sa rénovation, ainsi que son équilibre coût-bénéfice en deux étapes.

2.1.3 Intégration spatiale : le modèle coordonné par zone

Les communautés présentant un potentiel de valeur interne limité peuvent être incapables d'équilibrer les coûts au niveau de chaque projet individuel. L'intégration spatiale permet d'atteindre cet équilibre selon deux approches : la première associe la revitalisation des communautés à faible retour économique à des projets exploitant des ressources rentables, dans le cadre d'un ensemble de projets mixtes ; la seconde regroupe plusieurs anciennes communautés pour une rénovation à l'échelle de la zone, ce qui favorise le partage des ressources et la répartition des coûts.[10]

La communauté de Heyuan, située dans le district de Liwan à Guangzhou, illustre la première approche. Située à environ 1,2 km du site de l'ancien chantier naval de Guangzhou, elle était initialement destinée aux logements des travailleurs, avec plusieurs bâtiments âgés d'environ soixante ans. Ce terrain a été acquis par le gouvernement dans le cadre du programme de rénovation des « trois anciens », et le premier lot a été vendu en 2020. Le contrat de transfert foncier obligeait l'acheteur à financer, mettre en œuvre et assurer ultérieurement la gestion du projet de rénovation de la communauté de Heyuan, d'un coût de 250 millions de yuans. Le programme comprenait trente et un mesures, telles que l'amélioration de la sécurité incendie, la mise en place d'installations sans barrières, la réparation des câbles électriques, la séparation entre eaux pluviales et eaux usées, ainsi que les systèmes de communauté intelligente. L'entité chargée de la mise en œuvre continue de gérer le nouveau parking souterrain et fournit des services immobiliers.[21]

Cette combinaison de projets à haut et bas rendement permet aux acteurs publics et du marché d'équilibrer droits et obligations à une échelle plus large. Shanghai a intégré des ensembles de projets mixtes dans les unités légales de réaménagement le long de la rivière Huangpu, associant des projets d'intérêt public – tels que la revitalisation des quartiers – à des parcelles destinées au développement rentable.[22] Guangzhou et



Le jardin n° 3 de Zhenwumiao Wuli, dans le district de Xicheng à Pékin, est situé à proximité de la zone commerciale de Financial Street. Plusieurs résidents âgés vivant seuls souhaitaient se déplacer plus près de leurs enfants et obtenir un logement équipé d'un ascenseur ainsi qu'accès facile aux services médicaux. En 2019, le groupe Vision et l'ancienne société immobilière ont créé une entité de gestion conjointe ; vingt foyers du bâtiment 3 ont signé des contrats de location sur dix ans. L'entreprise a trouvé des logements de remplacement adaptés, a rénové les espaces communs et les intérieurs des appartements, puis a loué ces logements améliorés aux travailleurs du secteur financier. La rénovation des espaces communs a coûté environ 6 millions de yuans. Le loyer versé aux propriétaires, ainsi que les travaux de rénovation intérieure, s'élevaient à environ 8 000 yuans par appartement et par mois, tandis que les appartements rénovés pouvaient être loués pour environ 12 000 yuans. Le projet atteindrait le point de rentabilité après six ans et générerait un bénéfice d'environ 3 millions de yuans après dix ans.[2]

Le modèle permet de mieux associer les résidents initiaux à des logements répondant à leurs besoins, tout en valorisant les unités situées en zone centrale. Par la suite, Shanghai a expérimenté une version basée sur une entreprise d'État. Dans le cadre du programme pilote « location associée aux soins aux personnes âgées » lancé en 2023, des résidents en bonne santé âgés de 60 à 75 ans, répartis dans quatorze sous-districts de la ville centrale, peuvent signer des contrats de location groupés pour une durée de cinq ans avec une entreprise publique municipale. Ils bénéficient d'un accès réduit au logement locatif abordable dans de nouveaux quartiers



en banlieue, tandis que l'entreprise rénove leurs logements d'origine et les loue à de nouveaux résidents, aux jeunes ainsi qu'aux travailleurs qualifiés.[27]

Figure 6. Le jardin n° 3 de Zhenwumiao Wuli avant et après sa rénovation, ainsi que son équilibre coût-bénéfice.

2.2.3 Services commerciaux : Le modèle de gestion par district

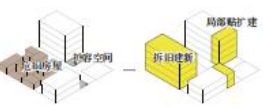
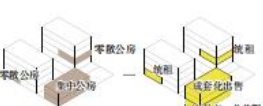
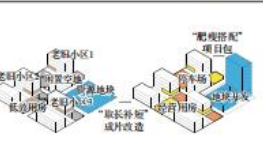
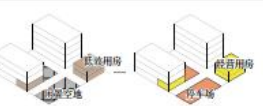
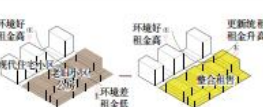
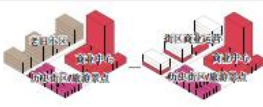
Certaines communautés historiques disposent de ressources singulières d'ordre historique, culturel, symbolique local ou touristique, ou sont proches de telles ressources. En valorisant ces atouts, les gestionnaires peuvent stimuler la demande, renforcer l'attrait du quartier et son valeur commerciale, et réinvestir les recettes dans sa rénovation, son exploitation et son entretien.

En 2018, le district de Yulin à Chengdu a mis en place une organisation spécialisée en planification et gestion pour coordonner et valoriser une zone d'environ 1,3 km². L'opérateur a loué sous contrat de maître-gérant environ 1 200 commerces situés aux carrefours stratégiques, a remplacé les locaux incompatibles ou vacants par des petites entreprises à caractère distinctif, et a loué certaines habitations à des hébergements touristiques afin d'allonger la durée de séjour des visiteurs et de soutenir les bars, les restaurants ainsi que l'économie nocturne. Les bâtiments et espaces publics ont été réactivés et utilisés à des moments différents de la journée afin d'offrir des services communautaires grâce à des interventions de petite envergure. Le projet Yijie Xiangzili, par exemple, a transformé un abri de stationnement en une salle communautaire partagée, un espace d'exposition et un café.[28]

Ce modèle renforce l'identité du quartier, le lien des résidents et un cercle vertueux entre l'exploitation commerciale et la construction communautaire. La communauté Liuyun à Guangzhou utilise une même entité pour gérer les biens immobiliers commerciaux et résidentiels, réduisant ainsi les effets négatifs d'une commercialisation excessive. Les frais de gestion perçus auprès des commerces situés au rez-de-chaussée sont réinvestis dans la gestion quotidienne et l'amélioration de l'environnement, contribuant ainsi à une marque culturelle distincte du quartier.[29]

3.1 Conditions applicables

Tableau 1. Comparaison des six modèles

模式	空间更新范式	微利资源	盈利方式	适用情形
扩容出售模式		容量较低的危旧住宅, 建筑间距较大, 建筑结构良好的住房	拆除重建、改扩建、改扩建后, 增容空间出售	小区内存在集中成片或整栋建筑质量较差的危旧房屋, 或者是建筑间距较大、建筑结构较好的多层住宅的情况
公房转换模式		集中或分散分布的政府直管公房或单位自管公房	公房改造后出售或出租	政府直管公房或单位自管公房比例较高, 居民房改意愿明确并且具有相应支付能力的老旧小区
片区统筹模式		可以产生经济利润的资源地块, 或成片老旧小区	①与资源地块形成“肥瘦搭配”项目包形成收益平衡; ②与周边小区“取长补短”形成资源互补	自身资源较为匮乏, 难以实现成本收益平衡但周边具有净地开发等增值收益空间较大项目, 或周边老旧小区集中成片可资源互补的老旧小区
活化经营模式		闲置或低效的场地、建筑	改造后提供公共服务和商业服务获得持续收益	规模较大, 内部闲置或低效的场地或用房资源较多, 社区生活服务等功能相对缺乏的老旧小区
统租置换模式		良好的交通区位, 旺盛的租赁需求, 一定比例的闲置住宅	统一租赁获得持续租金收益	区位优势突出, 周边租赁需求旺盛, 与周边片区存在较大租金差的老旧小区
街区运营模式		小区自身或周边的商业、文旅游资源	挖掘文旅资源, 提升商业价值, 盈利反哺老旧小区改造	小区自身具有较强的文化资源禀赋, 或小区邻近城市商业文化中心、历史文化街区、旅游节点等

Le modèle d'extension et de vente est adapté aux groupes de logements ou aux bâtiments entiers en mauvais état, ainsi qu'aux immeubles polyvalents structurellement solides disposant d'un espace suffisant pour des extensions. La conversion en logements sociaux convient aux communautés où une grande partie des logements sociaux sont gérés directement ou appartiennent à des unités de travail, où les résidents manifestent clairement la volonté d'acheter et disposent d'une capacité de paiement adéquate. La coordination des zones est appropriée lorsque les ressources internes sont insuffisantes mais que les parcelles de développement voisines présentent une valeur significative, ou lorsque des communautés anciennes regroupées peuvent partager des ressources complémentaires.

La gestion activée est adaptée aux grandes communautés présentant un grand nombre de sites et d'immeubles inutilisés ou peu efficaces, ainsi qu'un manque de services quotidiens essentiels. La location globale convient aux communautés disposant d'avantages géographiques significatifs, d'une forte demande locative dans leur environnement et d'un écart important entre les loyers actuels et les loyers attendus. La gestion par district est appropriée lorsque la communauté dispose de ressources culturelles importantes ou se situe à proximité d'un centre commercial et culturel, d'un quartier historique ou d'une attraction touristique.

Tableau 2. Résumé des conditions d'application

Modèle	Ressource clé	Méthode de renouvellement	Contexte approprié
Expansion et vente	Capacité de construction à faible densité ou sous-utilisée	Démolition et reconstruction, extension externe, ou modification et extension	Logements dangereux ou logements structurellement solides mais présentant un potentiel de dilatation
Conversion des logements sociaux	Logements sociaux concentrés ou dispersés	Amélioration, conversion autonome, vente ou location	Une part élevée de logements sociaux et une capacité des résidents à effectuer des achats immobiliers
Coordonnées de la zone	Parcels rentables ou communautés regroupées	Paquet de projets mixte ou renouvellement à l'échelle de la zone	Un équilibre interne faible, mais une valeur environnante élevée ou des ressources complémentaires abondantes.

Opération activée	Sites inutilisés et bâtiments inefficaces	Conversion pour des usages de service, de vente au détail ou de stationnement	De grandes communautés présentant des insuffisances en matière de services, dotées d'un espace réutilisable
Le bail principal et le déménagement	Avantage géographique et différentiel de loyer	Relocalisation des résidents, rénovation, location centralisée	Une forte demande centrale en loyers et un écart significatif entre les loyers
Opération de district	Ressources culturelles, commerciales ou touristiques	Coopération entre le commerce et la gestion des espaces publics	Communautés dotées d'une culture distincte ou disposant de ressources touristiques et commerciales proches.

3.2 Voies de mise en œuvre et soutien politique

Les cas de succès restent difficiles à reproduire, car beaucoup dépendent de négociations spécifiques à chaque projet. Les politiques doivent remédier aux obstacles institutionnels tant lors de la rénovation que pendant l'exploitation (figure 8).

L'expansion et la vente exigent une flexibilité modérée dans les contrôles de planification, notamment en ce qui concerne la capacité, la densité et les normes d'écartement entre bâtiments. La conversion des logements sociaux nécessite des voies claires pour regrouper, vendre ou louer les droits associés à ces logements. Les projets coordonnés au niveau de la zone exigent des règles transparentes pour définir les ensembles de projets et les zones de renouvellement, ainsi que pour intégrer les procédures d'approbation, de financement et de mise en œuvre.

Les projets d'exploitation activée doivent accorder aux entités exécutantes des droits coordonnés pour utiliser, exploiter et percevoir des revenus issus des actifs activés. Les procédures de conversion fonctionnelle et d'enregistrement immobilier doivent être simplifiées afin de garantir légalement une exploitation à long terme. Les programmes de location globale doivent inventorier les logements disponibles, équilibrer les besoins des résidents avec la viabilité du marché et renforcer les incitations destinées aux propriétaires à y participer. Les projets d'exploitation dans les zones urbaines nécessitent une approbation simplifiée de la transformation fonctionnelle, ainsi que des exigences claires exigeant que les exploitants intègrent les ressources spatiales, développent des activités économiques adaptées et apportent des bénéfices durables à la communauté.

Tableau 3. Principales barrières institutionnelles et orientations politiques

Modèle	Barrière principale	Dirigement de la politique
Expansion et vente	Des critères d'approbation peu clairs concernant l'augmentation de la surface totale et du coefficient d'occupation du sol	Permettre une flexibilité calibrée entre planification et contrôle
Conversion des logements sociaux	Des voies peu claires pour la consolidation du statut de poste permanent, la location et la vente.	Établir des règles explicites de conversion du statut de fonctionnaire.
Coordonnées de la zone	Frontières floues et règles de sélection pour les projets regroupés	Mettre en place des mécanismes légaux de coordination des ressources spatiales.
Opération activée	Approuvements et licences d'exploitation imprécises suite à un changement de fonctionnalité	Accorder des autorisations et des concessions, et simplifier la conversion de l'utilisation
Le bail principal et le déménagement	Difficulté à obtenir l'autorisation du propriétaire pour une rénovation ou un bail à long terme	Définir clairement les autorisations des opérateurs ainsi que les mesures de protection destinées aux résidents.
Opération de district	Approuvement complexe des changements d'usage et contrôle insuffisant sur la composition des activités commerciales	Simplifier les procédures d'approbation et mettre en place des normes opérationnelles coordonnées.

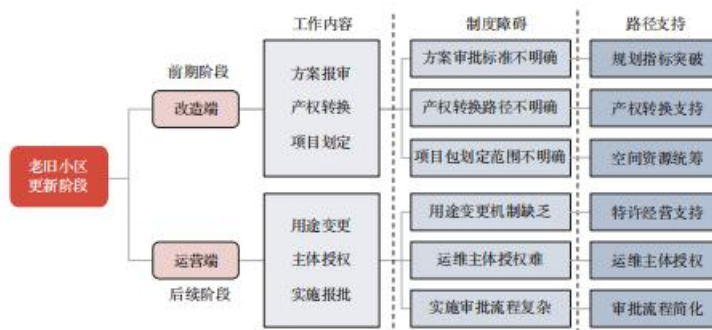


Figure 8. Barrières institutionnelles et voies de soutien politique pour un renouvellement durable à faible rentabilité.

4 Conclusion

Sur la base du mécanisme coût-bénéfice et de l'orientation valorique d'une durabilité à faible rentabilité, cet article identifie six modèles typiques et précise leurs contextes d'application ainsi que les exigences politiques associées. Ce cadre offre une base pour diagnostiquer les conditions des projets et choisir les stratégies appropriées. En pratique, les projets peuvent combiner plusieurs modèles ou développer de nouvelles variantes.

La modernisation future doit commencer par une évaluation approfondie des actifs internes, des ressources externes et de la demande potentielle. Des modèles adaptés doivent ensuite être sélectionnés en tenant compte des conditions locales et du cadre d'application. Les projets doivent également anticiper les goulots d'étranglement liés à la mise en œuvre et prévoir dès maintenant une coordination interdépartementale ainsi que des solutions politiques. Grâce à ce processus, les mécanismes orientés vers le marché et durables nécessaires à la rénovation des quartiers anciens peuvent être progressivement mis en place et améliorés.

Remerciements

Les auteurs remercient Yin Xiaoyong, candidat au doctorat à la Faculté d'architecture de l'université Tsinghua, ainsi que les experts du Bureau municipal du logement et du développement urbain-rural de Guangzhou et de son Bureau de gestion des projets de rénovation urbaine, pour leur soutien et leurs conseils.

Notes

1. Les documents de politique examinés comprennent la notification de Guangzhou relative à la vente des logements publics existants (2018), les mesures de Shanghai pour la rénovation globale des anciens logements (2020), les Mesures de Shanghai pour le développement et la construction le long des deux rives du fleuve Huangpu, le Plan de travail de Guangzhou pour la rénovation des quartiers résidentiels anciens (2021), les Règlements sur la rénovation urbaine de Shanghai (2021), les Règlements sur la rénovation urbaine de Pékin (2022), ainsi que les avis de Pékin concernant l'introduction du capital social dans la rénovation des quartiers anciens (2021), les mesures de Chengdu visant à stabiliser la croissance dans le secteur du logement et de la construction (2022) ; les mesures de Guangzhou pour activer et réutiliser les bâtiments existants dans les quartiers anciens (2023) ; les mesures pilotes de Guangzhou destinées à intégrer le capital social dans la rénovation des quartiers historiques (2023) ; ainsi que les mesures expérimentales de Guangzhou pour la rénovation des logements urbains dangereux ou en mauvais état (2024).

Références

- [1] 吴志强, 伍江, 张佳丽, 等. “城镇老旧小区更新改造的实施机制” 学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2021(3): 1-10.
- [2] 唐燕, 张璐, 殷小勇. 城市更新制度与北京探索: 主体-资金-空间-运维建筑设计[M]. 中国城市出版社, 2023.
- [3] Bureau général du Ministère de la Construction et du Logement urbain et rural. Avis relatif à la publication des cas typiques de rénovation urbaine (première série) [R/OL] 2024-01. https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202401/20240130_776439.html
- [4] Shangguan News : Une initiative qui dépasse les cercles traditionnels ! Des centaines de résidents de Hangzhou ont mobilisé eux-mêmes 470 millions de yuans pour reconstruire leur quartier [EB/OL]. (27 janvier 2024 [10 avril 2024]. <https://export.shobserver.com>)

- [5] 吴志强. 城乡规划学科发展年度十大关键词 (2023-2024) [J]. 城市规划学刊, 2023(6): 1-4.
- [6] 赵燕菁, 宋涛. 城市更新的财务平衡分析模式与实践[J]. 城市规划, 2021, 45(9): 53-61.
- [7] 沈爽婷. 从"三旧"改造到城市更新的规划实施机制研究: 以广州市为例[D]. 华南理工大学, 2020.
- [8] 赵燕菁, 沈洁. 价值捕获与财富转移: 城市更新的底层财务逻辑[J]. 城市规划学刊 2023(5): 20-28.
- [9] 王世福, 易智康, 张晓阳. 中国城市更新转型的反思与展望[J]. 城市规划学刊, 2023 (1):20-25.
- [10] 唐燕. 老旧小区改造的资金挑战与多元资本参与路径创建[J]. 北京规划建设, 2020(6): 79-82.
- [11] 李志, 张若竹. 老旧小区微改造市场介入方式探索[J]. 城市发展研究, 2019(10): 36-40.
- [12] 姜玲, 王雨琪, 戴晓冕. 交易成本视角下推动社会资本参与老旧小区改造的模式与经验[J]. 城市发展研究, 2021, 28(10): 111 - 118.
- [13] 黄瓴, 骆骏杭, 沈默予. "资产为基" 的城市社区更新规划: 以重庆市渝中区为实证[J]. 城市规划学刊, 2022(3): 87-95.
- [14] 安建米, 郭玲, 徐岩. 微更新视角下老旧小区改造的微利可持续商业模式探讨[J]. 城市发展研究, 2022, 29(9): 70-76.
- [15] 赵民, 赵燕菁, 刘志, 等. "城市公共财政可持续的城市更新" 学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 1-9.
- [16] 陈中伟. 延续集体记忆, 改善居住条件: 以曹杨一村旧住房成套改造及综合修缮工程为例[J]. 建筑实践, 2022(2): 110-115.
- [17] 广州日报. 广州首例!当房子老了,他们"自掏腰包、自拆自建"[EB/OL]. (2024-03-
- [18] 张璐. 我国老旧公房小区更新的产权问题浅析[J]. 人类居住, 2023(3): 32-35.
- [19] 曹立强, 陈必华, 吴炳怀. 城市不成套危旧住宅原地改造方式探索: 以上海闸北区彭三小区的实践为例[J]. 上海城市规划, 2013(4): 78-83.
- [20] Bureau général du Ministère de la Construction et du Logement urbain et rural. Avis relatif à la publication de la liste des mécanismes politiques reproductibles pour la rénovation des quartiers anciens en milieu urbain (huitième série) [R]. Décembre 2023. [https://www. mo-](https://www.mo-)
- [21] 广州日报. 250000000 元!广州投入最大的老旧小区微改造启动[EB/OL]. (2021-
- [22] 李永梅, 牟振宇, 万英伶, 等. 黄浦江滨水空间综合开发研究[J]. 全球城市研究(中英文), 2021, 2(2): 160-172.
- [23] 重庆日报. 九龙坡区 PPP 项目入围"全国可复制政策机制清单"老旧小区改造办成多方共赢"一桌席"[EB/OL]. (2021-11-
- [24] 吴志强. 城市更新十二诀[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 16-23.
- [25] 梁颖, 江曼, 刘楚, 等. 资金平衡导向下北京老旧小区改造的问题与策略研究: 以劲松北社区改造为例[J]. 上海城市规划, 2022, 163(2): 86-92.
- [26] Xie Jinfeng, Tu Wenying. Réinterprétation des forces motrices de la rénovation des espaces urbains existants dans un cadre de différenciation des loyers : le cas de « Langyuan Vintage » et de Tianzifang [J]. Revue d'urbanisme, 2023(1) : 74-79.
- [27] 光明网. 老破小"换"精装房, 老人还能领钱!上海正在试点的"趸租"政策, 你会尝试吗?[EB/OL]. (2023-11-26) [2024-04-
- [28] Planification de la Chine : la voie de la rénovation urbaine dans la zone de Yulin à Chengdu [EB/OL]. (19 mai 2021) [10 avril 2024]. [https://mp.weixin qq.com/s/FS48Yz-](https://mp.weixin.qq.com/s/FS48Yz-)
- [29] 黄文灏, 吴军, 闫永涛. 从环境整治、内涵提升到社区治理: 广州微改造的实践探索[J]. 城乡规划, 2022(1): 28-37.

Ai 辅助翻译