

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

DING Shouyi, HU Min, XIAO Yue, LIU Xiaoyu, CHEN Tianyu, YU Fengyao

Résumé : Alors que les modes de renouvellement urbain fondés sur la démolition-reconstruction portée par la promotion immobilière et sur la réhabilitation financée par les budgets publics deviennent de moins en moins soutenables, le modèle de renouvellement autonome par les habitants dans les villes historiques suscite un regain d'attention. En retraçant son évolution, cet article montre qu'il a longtemps constitué la voie dominante de protection et de renouvellement des villes historiques. Il analyse les obstacles institutionnels et leurs causes, qui se manifestent aujourd'hui dans quatre domaines : procédures d'approbation des projets, gestion de la répartition des bénéfices, compatibilité des normes techniques et enregistrement des modifications de droits de propriété. L'article propose de reconstruire un modèle durable de « construction/rénovation autonome sous planification unifiée » et avance un cadre d'optimisation institutionnelle : clarification des exigences d'autorisation administrative, définition des garanties minimales et des limites de gestion des plus-values, adaptation des normes de construction et de réception, et rationalisation des procédures de reconfiguration et d'enregistrement des droits. Il examine enfin les liens entre ce modèle, les finances foncières et la gouvernance de proximité, et esquisse des perspectives de politique publique pour le renouvellement des villes historiques.

Mots-clés : ville historique ; renouvellement autonome ; cadre institutionnel ; normes techniques ; gouvernance de proximité

Classification de la Bibliothèque chinoise : TU984 ; Code documentaire : A

DOI : 10.16361/j.upf.202501011 ; No d'article : 1000-3363(2025)01-0078-08

Présentation des auteurs : DING Shouyi, directeur de la branche de Beijing et ingénieur senior, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd. Courriel : 200822816@qq.com ; HU Min, directeur de la Division de la protection des villes historiques, Département de l'efficacité énergétique des bâtiments et de la science et technologie, ministère du Logement et du Développement urbain-rural, urbaniste senior de niveau professeur ; auteur correspondant. Courriel : 13520269459@163.com ; XIAO Yue, urbaniste et ingénieur, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd. ; LIU Xiaoyu, urbaniste et ingénieur, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd. ; CHEN Tianyu, urbaniste et ingénieur, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd. ; YU Fengyao, urbaniste et ingénieur senior, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd.

Financement : Programme national clé de R&D de Chine, « Méthodes et système technique pour la protection et le renouvellement des quartiers historiques et culturels (technologies d'utilisation intégrée et démonstration pour les quartiers historiques et culturels) » (projet no 2022YEC3803505) ; projet subventionné par le budget central, « Recherche sur le système de protection des villes et quartiers historiques et culturels » (projet no 202405000106) ; soutien financier de politique publique, « Recherche sur le système de protection du patrimoine culturel » (projet no 202405000107) ; projet de recherche du Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd., « Stratégies d'investissement et de financement pour la protection et le renouvellement des quartiers historiques et culturels fondées sur l'exploitation de long terme » (projet no RDI2230202072).

Dans le contexte de la restructuration du marché immobilier chinois et de la pression croissante sur les finances locales, les modes de renouvellement fondés sur la démolition-reconstruction menée par les promoteurs et sur la réhabilitation financée par le gouvernement rencontrent des difficultés croissantes^[1]. La capacité des villes historiques^① à concilier protection et développement et à identifier un modèle de renouvellement durable est devenue une question centrale de leur revitalisation.

Au sens large, les villes historiques désignent les villes et bourgs dotés d'une valeur historique et humaine ; elles dépassent les seules catégories juridiques de villes historiques et culturelles, et constituent un objet spatial plus vaste et plus général. Les modèles antérieurs, qu'il s'agisse de démolitions-reconstructions à grande échelle impulsées par le capital ou d'opérations entièrement prises en charge par les pouvoirs publics, voient leur soutenabilité contestée au regard de l'utilisation efficiente des ressources, de l'équité sociale et de la protection du patrimoine historique et culturel. Lorsque ces modèles deviennent insoutenables, existe-t-il une troisième voie adaptée aux villes historiques, capable de répondre aux défis du développement en stock tout en équilibrant protection et développement ? Le modèle de renouvellement autonome centré sur les habitants apparaît de plus en plus pertinent, car les propriétaires — les habitants — disposent d'une forte autonomie dans l'expression de leurs souhaits de renouvellement comme dans leur contribution financière.

Dans le contexte actuel de protection et de renouvellement de petite échelle et progressifs des villes historiques, le renouvellement autonome par les habitants, qui fut la voie principale avant la fondation de la Chine nouvelle, démontre de nouveau son applicabilité. Guangzhou^[2], Hangzhou^[3], Nanjing^[4] et d'autres villes ont déjà accumulé de nombreuses expériences utiles. Toutefois, cette approche se heurte encore à des obstacles en matière d'approbation des projets, de répartition des bénéfices, de compatibilité des normes techniques et de modification des droits de propriété. Cet article en propose une analyse institutionnelle et causale, puis avance des pistes de solution.

1 Fondements théoriques et explorations pratiques

1.1 Le renouvellement autonome répond aux exigences de l'État de droit social et de la protection-renouvellement des villes historiques

1.1.1 Perspective de gouvernance sociale : le renouvellement autonome favorise la continuité des réseaux communautaires et des contextes culturels

Des réseaux sociaux stables constituent le ressort organisationnel de la longévité des villes historiques. Une communauté résidentielle n'est pas un simple assemblage matériel figé : elle est l'expression vivante de réseaux sociaux imbriqués dans l'esprit du lieu^[5], qui lui confèrent vitalité et profondeur et lui permettent d'évoluer et de s'améliorer continuellement^[6]. Dans la pratique du renouvellement urbain, les modèles de démolition-reconstruction portés par les promoteurs et de rénovation financée par le gouvernement sont souvent de grande ampleur, à objectif unique, centrés sur l'espace physique et insuffisamment attentifs à l'histoire et à la culture ; ils peuvent ainsi détruire les réseaux de relations sociales. À l'inverse, le renouvellement autonome, par son caractère « autonome », « progressif et de petite échelle » et « acupunctural », contribue à maintenir des réseaux sociaux stables et à prolonger les contextes historiques et culturels^[7].

À ce jour, le renouvellement autonome a fait l'objet d'études théoriques approfondies sur l'équité sociale^[8], la composition des réseaux sociaux^[9] et d'autres thèmes. Toutefois, au niveau de la gouvernance concrète, les travaux se concentrent surtout sur des bilans de cas particuliers et des explorations de mécanismes d'intérêt^[10]. L'analyse du mécanisme global de gouvernance sociale

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

propre à ce mode de renouvellement demeure lacunaire, et les réponses aux problèmes pratiques récurrents — procédures de renouvellement, conception des normes, etc. — restent insuffisantes.

1.1.2 Perspective juridique : les habitants disposent du droit de rénover et d'améliorer leur propre logement

La Constitution et les lois chinoises ne prévoient pas explicitement que « les habitants ont le droit de procéder à un renouvellement autonome », mais des fondements peuvent être trouvés dans les lois, règlements et politiques pertinents. L'article 241 du Code civil de la République populaire de Chine dispose que « le propriétaire a le droit d'établir des droits réels d'usage et des sûretés réelles sur ses biens immobiliers ou mobiliers » ; l'article 272 dispose que « les propriétaires jouissent, sur les parties privatives de leur bâtiment, des droits de possession, d'usage, de perception des fruits et de disposition ». Ainsi, selon le Code civil, les habitants, en tant que propriétaires de bâtiments, disposent de ces droits sur leur logement ; ils peuvent le transformer et l'améliorer, participer aux décisions et défendre leurs droits et intérêts légitimes, que le gouvernement devrait soutenir et garantir.

Bien que Guangzhou^[11], Hangzhou^[2], Nanjing^[3], Shanghai^[12] et d'autres villes aient publié des documents de politique locale fournissant des orientations pour le renouvellement autonome des anciens quartiers résidentiels, le droit national ne définit pas de manière unifiée l'étendue de ces droits^[13]. Des lacunes subsistent quant à leur portée, aux objets du renouvellement et à d'autres aspects.

1.1.3 Perspective de protection des villes historiques : promouvoir un renouvellement « de petite échelle et progressif »

Les villes historiques diffèrent des villes ordinaires : leur renouvellement doit accorder une attention accrue à la transmission et à la protection de la culture. Les habitants ont des besoins et des motivations directs pour améliorer leur cadre de vie^[14] et jouent un rôle moteur dans le processus^[15] ; ils sont à la fois initiateurs de la demande et acteurs de la réponse. Une démarche de petite échelle et progressive permet d'identifier avec précision et de conserver les éléments historiques et les symboles culturels de la ville, tout en évitant les destructions provoquées par les démolitions et reconstructions massives. Le renouvellement autonome ressemble davantage à un « façonnage » du cadre de vie, nourri par l'affect et l'intelligence des habitants. Il constitue donc une voie efficace pour promouvoir un renouvellement « de petite échelle et progressif » et contribue à protéger et transmettre l'histoire et la culture urbaines.

1.2 Expériences et limites du renouvellement autonome en Chine

Dans le processus de renouvellement des villes historiques en Chine, des formes concentrées de planification unifiée et de construction autonome ont déjà été expérimentées, notamment lors des reconstructions post-catastrophe de Shangri-La, au Yunnan, et de Yushu, au Qinghai. La vieille ville de Dukezong à Shangri-La a adopté un système de guidage à trois niveaux — « règlement de parcelle + exemples architecturaux + manuel de construction des habitants »^[16] — qui a clarifié les principes de reconstruction et amélioré l'efficacité comme la qualité. Le bourg de Jiegu à Yushu a, quant à lui, mis en place une procédure de participation publique dite des « cinq empreintes »^[17], permettant aux habitants de participer à toutes les étapes de la reconstruction et de rétablir rapidement infrastructures et logements. Ces mesures de reconstruction post-catastrophe privilégiaient toutefois la réponse et le rétablissement rapides, sans s'intégrer pleinement au système existant de planification, de construction et de gestion urbaines.

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

Ces dernières années, de nombreuses pratiques de renouvellement autonome ont émergé dans le champ du renouvellement urbain chinois. Le projet du no 2 de la rue Jiqun à Guangzhou a accéléré la reconstruction de logements dangereux grâce à l'auto-financement et à l'auto-construction des habitants ; le projet du nouveau village de l'Université de technologie du Zhejiang à Hangzhou a été financé directement par les habitants, formant un modèle diversifié associant gouvernement, habitants et marché ; le projet du no 39 de la rue Madao, dans le quartier Xiaoxihu à Nanjing, a réalisé un renouvellement autonome grâce à l'investissement des propriétaires. Ces pratiques mettent l'accent sur l'autonomie des habitants et réalisent l'auto-renouvellement communautaire par la participation partagée et la coordination multi-acteurs, mais elles révèlent aussi des politiques fragmentées et des mécanismes organisationnels incomplets^[18].

À l'avenir, la Chine devrait établir un cadre global et une conception de haut niveau du renouvellement autonome centré sur les habitants, afin d'en soutenir le développement durable, de transmettre la culture des villes historiques et de renforcer la vitalité des communautés.

1.3 Synthèse : le retour au renouvellement autonome des habitants est une mesure clé pour mettre en œuvre un « mécanisme durable de protection et d'amélioration centré sur les habitants »

Lors du colloque de 2023 sur la protection et la transmission du patrimoine culturel, le camarade Cai Qi a appelé à « établir un mécanisme durable de protection et d'amélioration centré sur les habitants ». Cette orientation est cruciale pour la gouvernance de la protection et du renouvellement des villes historiques. Il faut désormais passer d'une mise en œuvre descendante d'objectifs en période d'expansion à la gestion et à l'orientation d'acteurs de construction dispersés dans une période de développement en stock. L'examen de la théorie comme de la pratique montre qu'un mécanisme réellement centré sur les habitants, durable et de long terme, n'a pas encore été établi. L'exploration du renouvellement autonome revêt donc une grande valeur scientifique et une forte portée pratique.

2 Évolution du renouvellement autonome des habitants dans les villes historiques

Les modèles de protection et de renouvellement des villes historiques, influencés par l'environnement socio-économique, sont le produit d'une évolution continue. Ils comprennent notamment le renouvellement autonome, le renouvellement porté par le capital et le renouvellement porté par le gouvernement. Le premier en constitue le mode principal, tandis que les autres progressent ou reculent, s'entrelacent et se complètent selon les périodes. Selon que le renouvellement autonome occupe ou non une position dominante, son évolution peut être divisée en cinq phases (Fig.1).

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

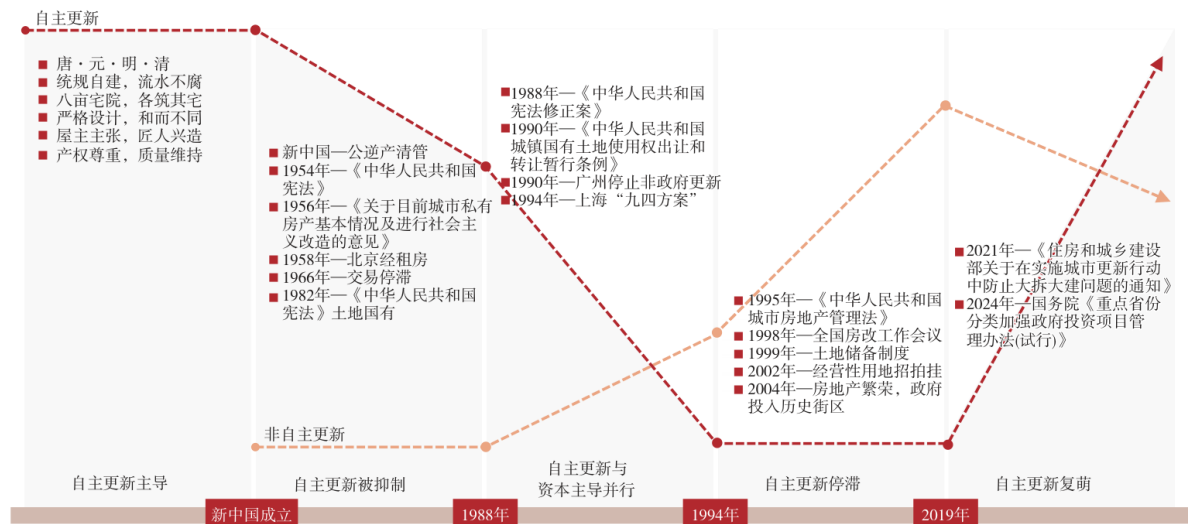


Fig.1 Schéma des étapes de développement des modèles de renouvellement autonome

2.1 Phase de domination du renouvellement autonome (avant la fondation de la Chine nouvelle)

Le renouvellement autonome par les habitants a toujours été la voie principale de protection et de renouvellement des villes historiques. Depuis l'Antiquité, les lois prévoyaient clairement que, sous des normes de construction unifiées^[19], il fallait « laisser le peuple construire ses demeures »^[20], respecter pleinement les droits de propriété des habitants^[21] et leurs préférences de construction, et établir des mécanismes de transaction efficaces^[22]. Les logements étaient ainsi entretenus durablement grâce aux forces conjointes des habitants et du marché, formant un mécanisme de croissance fondé sur la planification unifiée, la construction autonome et le renouvellement continu^[23].

2.2 Phase de répression progressive du renouvellement autonome (1949-1988)

De la fondation de la Chine nouvelle à la fin des années 1980, l'absence de politiques publiques appropriées a accéléré le déclin des vieilles villes. La Chine a connu successivement la gestion des biens confisqués, la protection constitutionnelle de la propriété des citoyens, la transformation socialiste des logements privés^[24], la politique des logements loués sous gestion publique^[25], l'arrêt des transactions locatives et de vente pendant la « Révolution culturelle », puis la réforme instaurant la propriété publique du sol urbain. Au cours de cette période, les droits de propriété privée ont été ébranlés, les logements publics ont perdu leur entretien effectif, le renouvellement autonome s'est interrompu et les bâtiments sont entrés dans une dégradation généralisée^[19].

2.3 Phase de coexistence du renouvellement autonome et du renouvellement porté par le capital (1988-1994)

En 1988, l'Amendement à la Constitution de la République populaire de Chine, le Règlement provisoire sur la concession et le transfert des droits d'usage des terrains urbains appartenant à l'État et d'autres lois et politiques ont clarifié la légalité des transferts fonciers et leurs règles de contrôle. Ces mesures ont fourni au capital de fortes incitations et une base juridique, le conduisant à devenir la force dominante de la rénovation et du développement fonciers. Des projets commerciaux représentés par Liwan Plaza à Guangzhou ont été rapidement réalisés^[26], causant des atteintes continues à l'échelle et au paysage de la vieille ville. Dans le même temps, à Shanghai et dans d'autres villes, la vente de logements publics a entraîné une légère augmentation du nombre de logements privés, et le renouvellement autonome a continué d'exister^[27-28].

2.4 Phase de stagnation du renouvellement autonome et d'essor du renouvellement porté par le gouvernement (1995-2018)

À la fin des années 1990, les grandes villes représentées par Guangzhou ont suspendu le renouvellement des vieilles villes non conduit par le gouvernement ; les activités de renouvellement urbain ont principalement été financées par les budgets municipaux et de district, et le renouvellement autonome a complètement stagné. Depuis l'entrée en vigueur de la Loi de la République populaire de Chine sur la gestion de l'immobilier urbain et la première conférence nationale sur la réforme du système du logement, l'allocation matérielle de logements a cessé^[29] et a été remplacée par une allocation monétisée^[13]. L'essor de l'immobilier a activé les finances foncières et renforcé les ressources publiques. Le gouvernement a investi ces ressources dans la protection et le renouvellement des secteurs historiques, produisant des cas emblématiques tels que Yongqing Fang et Sanfang Qixiang. D'un côté, des vestiges historiques et culturels ont été protégés ; de l'autre, des quartiers raffinés entièrement financés et construits par le gouvernement ont coexisté avec des quartiers dégradés où le renouvellement autonome demeurerait paralysé par une logique d'attente et de dépendance^[12]. Le développement des vieilles villes s'est ainsi révélé coûteux sans être pleinement bénéfique.

2.5 Phase de réapparition du renouvellement (semi-)autonome (depuis 2019)

Depuis 2019, la restructuration du marché immobilier chinois et l'accroissement de la pression financière sur les gouvernements locaux ont progressivement réduit la part des fonds publics investis dans le renouvellement des villes historiques. Des projets autonomes représentés par le no 39 de la rue Madao à Xiaoxihu, Nanjing^[30], le no 2 de la rue Jiqun à Guangzhou et le nouveau village de l'Université de technologie du Zhejiang à Hangzhou^[2] ont alors émergé. Cette renaissance de projets de petite échelle, progressifs et respectueux de la volonté des habitants a, dans une certaine mesure, équilibré protection culturelle et développement régénératif.

3 Obstacles institutionnels au renouvellement autonome des habitants dans les villes historiques

Malgré des explorations ponctuelles dans plusieurs villes, le renouvellement autonome par les habitants reste confronté à quatre types d'obstacles institutionnels : approbation des projets, répartition des bénéfices, normes techniques et modification des droits de propriété.

3.1 Approbation des projets : l'incompatibilité du régime de permis de planification des travaux avec les secteurs historiques

Les politiques de transformation et de renouvellement des villes historiques entrent en conflit avec les normes juridiques supérieures ; l'approbation des projets de construction manque de base légale applicable et se révèle difficile à mettre en œuvre. D'une part, les permis de planification des travaux de transformation des bâtiments existants relèvent encore du système de contrôle dit « un avis écrit et deux permis » prévu par la Loi sur la planification urbaine et rurale de la République populaire de Chine, qui n'a pas été adaptée à la période de développement en stock. D'autre part, les règles d'approbation propres au renouvellement urbain font défaut. Les pratiques d'approbation de projets similaires varient fortement selon les villes^③, ce qui crée des failles de légalité dans l'examen de conformité aux indicateurs de planification et dans la délivrance des permis^[31]. Certaines villes enregistrent les transformations de logements au titre du « permis de construction pour décoration et aménagement intérieur »^[27]. Cette solution transitoire atténue temporairement la difficulté d'autorisation, mais elle n'est pas soutenable.

3.2 Répartition des bénéfices : flou des subventions publiques et absence de normes de gestion des plus-values

3.2.1 Le flou des subventions publiques rend difficile la garantie de l'équité et la satisfaction de besoins diversifiés

La rénovation des logements dangereux et vétustes dans les villes historiques relève des responsabilités fondamentales du gouvernement ; toutefois, les modalités de subvention permettant d'assurer une garantie minimale, juste et équitable, demeurent un point difficile dans la pratique. Ainsi, les Mesures de gestion des subventions du budget central pour les projets urbains de logements abordables précisent que ces fonds couvrent la sécurité du logement, la rénovation des villages urbains et des anciens quartiers, ainsi que la réhabilitation des quartiers de baraques et des logements urbains dangereux. Mais les détails relatifs aux garanties et subventions du renouvellement autonome — compensation de surface, critères d'aide financière, conversion de la valeur selon l'orientation et l'étage, etc. — ne sont pas clairement définis. Les gouvernements locaux n'ont pas établi de normes unifiées adaptées à leurs réalités, et la conception des politiques manque de souplesse pour faire face à des situations complexes et changeantes.

3.2.2 L'absence de normes de gestion des plus-values peut entraîner une perte d'équité et une surcharge des services publics

Au cours des transformations autonomes, les habitants cherchent souvent à agrandir leur logement ; faute de limitation et de gestion, cette demande peut entraîner une perte d'équité et une charge excessive pour les pouvoirs publics. Dans un modèle gouvernemental de « grandes démolitions et grandes reconstructions », par exemple, le gouvernement contracte des dettes qui ne deviennent pas des actifs publics, tandis que les ménages (propriétaires) obtiennent des actifs sans dette. Ce décalage transfère des actifs publics vers la propriété privée et engendre des situations injustes^[32]. Par ailleurs, l'augmentation massive des surfaces et du nombre de ménages peut dépasser la capacité des infrastructures et services publics urbains, accroître durablement la charge urbaine et accumuler des externalités négatives^[33], menaçant in fine le développement durable de la ville. La manière dont le gouvernement peut gérer efficacement les attentes de plus-value, éviter l'appropriation des ressources publiques et équilibrer les intérêts globaux devient une question urgente.

3.3 Normes techniques : des normes actuelles inadaptées aux secteurs historiques

Les normes actuelles relatives à la sécurité incendie^[34], à l'ensoleillement^[35] et à l'hygiène^[36] sont souvent inadaptées aux villes historiques^[37]. En matière d'incendie, le Code de conception des bâtiments civils^[38] exige que les voies pompiers en impasse soient dotées d'une voie et d'une aire de retournement ; l'aire ne doit pas être inférieure à 12 m × 12 m pour les bâtiments de plusieurs étages, et devrait être d'au moins 16 m × 15 m pour les immeubles de grande hauteur. Les secteurs historiques peinent à satisfaire ces exigences spatiales. En matière d'ensoleillement, la Norme de planification et de conception des zones résidentielles urbaines^[39] prévoit qu'un bâtiment résidentiel doit bénéficier d'au moins 1 h d'ensoleillement au solstice d'hiver ou 2 h au jour de Grand Froid ; dans certaines villes historiques, les ensembles bâtis sont compacts et les distances entre bâtiments ne permettent pas d'atteindre ces durées. En matière d'hygiène et de santé, de nombreux bâtiments historiques des secteurs anciens de Guangzhou comportent de petits logements sans cuisine ni salle de bain indépendantes, avec des conditions sanitaires insuffisantes ; ils ne respectent pas le Code de conception des logements^[40], qui exige au moins 2,5 m² pour une salle de bain et 3,5 m² pour une cuisine.

3.4 Modification des droits de propriété et enregistrement : absence de procédure établie

3.4.1 Lacunes des règles relatives à la fourniture foncière et incertitude des procédures

La Loi sur l'administration des terres de la République populaire de Chine, la Loi sur la gestion de l'immobilier urbain de la République populaire de Chine, le Code civil de la République populaire de Chine et d'autres textes en vigueur précisent que les projets modifiant l'usage du sol doivent accomplir les procédures pertinentes : enregistrement de modification foncière⁽⁴⁾, signature d'un avenant ou d'un nouveau contrat⁽⁵⁾, ajustement du prix de cession⁽⁵⁾, approbation par les services compétents⁽⁶⁾, etc. En revanche, aucune règle d'approbation claire n'a encore été établie pour les projets de transformation qui ne modifient pas l'usage du sol.

3.4.2 Flou des procédures de confirmation et d'enregistrement des droits immobiliers

Les opérations actuelles de démolition-relogement, de rénovation d'anciens quartiers et de protection-réparation des bâtiments historiques impliquent toutes la confirmation et l'enregistrement de droits immobiliers, mais ces procédures restent peu claires^[41]. Les projets de démolition rencontrent fréquemment des problèmes historiques tels que des incohérences de propriété ou l'impossibilité de contacter les personnes expropriées, ce qui empêche de libérer les droits d'usage du sol et donc de procéder à l'enregistrement immobilier. Pour la rénovation d'anciens quartiers et la cession de bâtiments historiques conservés, les procédures légales de confirmation des droits ne sont pas clarifiées ; les pratiques locales relatives aux ajouts et aux bâtiments historiques conservés varient également, et aucune procédure normalisée n'existe⁽⁷⁾.

4 Cadre institutionnel : reconstruire un modèle durable de « construction/rénovation autonome sous planification unifiée »

Reconfigurer un mécanisme durable de protection et de renouvellement des villes historiques centré sur les habitants suppose de le fonder sur les droits de propriété, de placer les habitants au cœur du dispositif et de prendre la construction autonome sous planification unifiée comme modèle de base (Fig.2). Le renouvellement doit encourager la participation de multiples parties, combiner les contributions des propriétaires et du gouvernement, et tenir pleinement compte de la capacité de service des infrastructures du secteur. La capacité bâtie peut augmenter sans accroître le nombre de ménages ; les surfaces additionnelles doivent être contrôlées et payantes.

4.1 Établir des exigences claires de gestion de la planification et un système d'autorisation administrative

4.1.1 Mettre en place un système de contrôle de la planification associant rigidité et flexibilité

Il convient d'explorer une combinaison de contrôles de planification rigides et flexibles. Les services gouvernementaux ne doivent plus être les maîtres d'œuvre omniprésents du renouvellement ; ils doivent agir comme guides, définir les instruments de politique publique, les procédures de mise en œuvre et les mécanismes de supervision, et fournir aux projets un cadre et des orientations adéquats^[42]. Des voies efficaces de contrôle de la planification peuvent aider les habitants à comprendre et appliquer les exigences de planification et de construction, tout en améliorant la qualité et l'efficacité des projets.

Dans le modèle de renouvellement autonome, le gouvernement doit établir des exigences unifiées de contrôle de la planification. À Beijing, par exemple, l'îlot est pris comme unité de base du renouvellement et le planificateur responsable joue un rôle de lien ; des guides et documents de politique définissent les limites des différentes actions de protection, détaillent les systèmes de gestion associés et précisent les exigences de conservation et de réparation, fournissant ainsi une base au renouvellement autonome^[43-44]. Guangzhou permet au responsable de la protection de déposer une

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique demande et les services gouvernementaux fournissent gratuitement des avis techniques de réparation^[45].

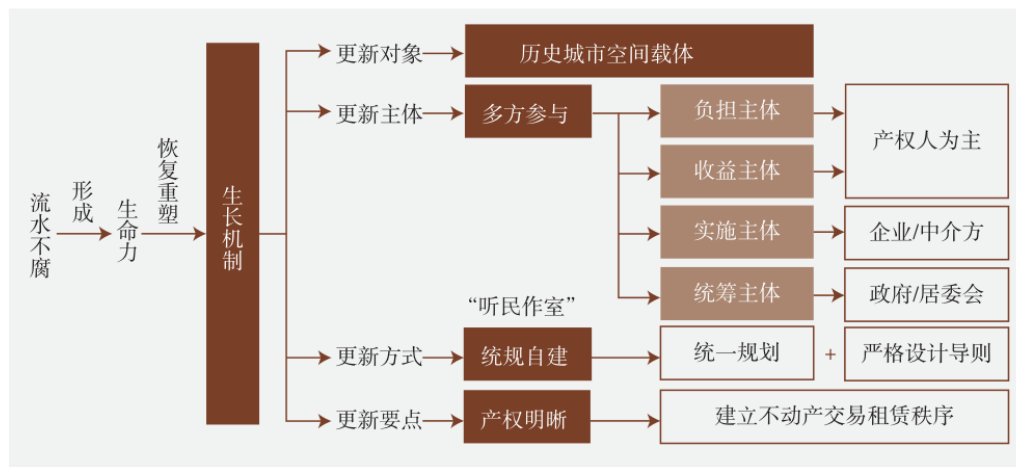


Fig.2 Mécanisme durable de protection et de renouvellement des villes historiques centré sur les habitants^[17]

4.1.2 Établir des procédures d'autorisation administrative claires et simplifiées

Il est nécessaire de publier des dispositions d'organisation et de mise en œuvre propres aux projets de renouvellement autonome des habitants dans les villes historiques, en précisant les étapes de demande, d'élaboration du schéma, d'approbation, de construction et de réception, afin que chaque étape repose sur une base légale et procédurale. Les procédures d'approbation doivent être simplifiées. Les projets de renouvellement autonome concernent souvent des réparations locales, des transformations partielles ou des reconstructions après rénovation ; beaucoup ne modifient pas, ou très peu, la nature du sol et les indicateurs de planification. Lorsque les exigences de protection des villes historiques couvrent déjà suffisamment la gestion des extensions et de l'augmentation de capacité, les étapes d'approbation redondantes peuvent être fusionnées et allégées. Il convient d'encourager l'examen conjoint, d'établir des mécanismes de coordination interservices et de permettre le partage d'informations et l'approbation intégrée (Fig.3).

Les étapes préalables doivent être clarifiées : procédure par laquelle les habitants demandent un projet de renouvellement autonome, présence dans le schéma de mise en œuvre des questions essentielles de financement et de propriété, approbation par l'assemblée des habitants ou des copropriétaires, etc. Ces exigences garantissent la conformité juridique du projet et l'expression de la volonté des habitants. Les étapes d'autorisation doivent être simplifiées. Au stade de l'autorisation foncière, si le projet est conforme aux plans pertinents et maintient le mode initial de fourniture du terrain, les procédures foncières doivent être optimisées. Tianjin précise par exemple qu'aucun prix foncier supplémentaire n'est perçu lorsque la surface bâtie n'augmente pas ou que la surface ajoutée est non commerciale^[46]. Au stade de l'autorisation de planification et de construction, les projets qui ne modifient pas la nature planifiée initiale doivent bénéficier d'une procédure simplifiée et d'un examen conjoint. À Beijing, lorsqu'un schéma indique explicitement que la fonction d'usage, l'échelle bâtie et l'enveloppe extérieure du bâtiment ne changent pas, le projet de renouvellement peut obtenir directement le permis de construire^[47]. Au stade de l'achèvement, une réception conjointe est organisée. Lorsque le projet remplit les conditions de réception, l'agent de construction peut en faire la demande ; le service du logement et du développement urbain-rural, en tant qu'unité pilote, organise avec les autorités compétentes la réception conjointe en matière de planification, d'incendie et d'efficacité énergétique des bâtiments civils. Après validation et dépôt du dossier d'achèvement, les

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

habitants procèdent à l'enregistrement auprès de l'autorité immobilière, ce qui clôt le processus de renouvellement.

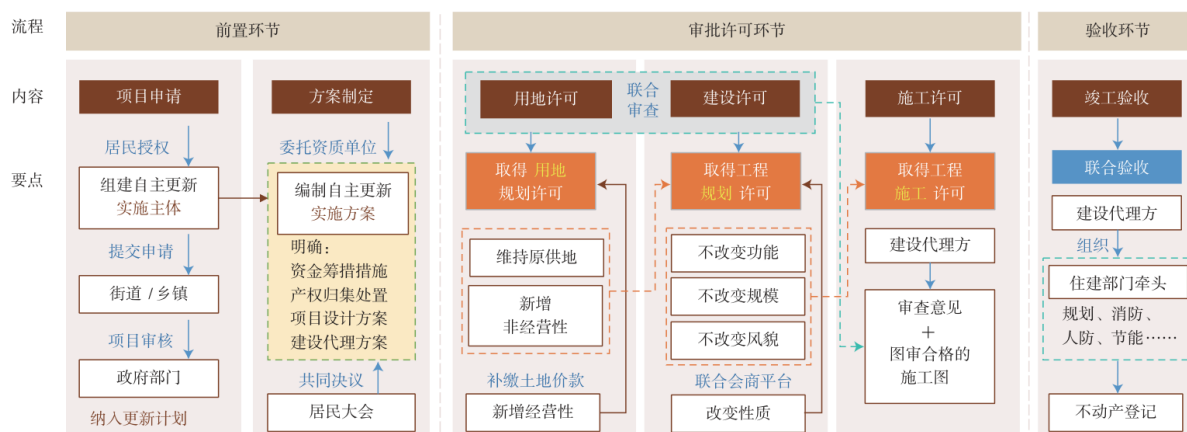


Fig.3 Schéma des procédures de renouvellement autonome des habitants

4.2 Définir les limites des garanties publiques et de la gestion des plus-values

4.2.1 Les subventions publiques doivent jouer un rôle de garantie minimale

Le principe des subventions de garantie consiste à assurer une fonction de filet de sécurité pendant la mise en œuvre du projet, en se concentrant sur les domaines publics tels que la rénovation des logements dangereux, les équipements municipaux et de service public, ainsi que les voiries et transports. Dans le projet de rénovation des logements dangereux de Xiaoxihu à Nanjing, le gouvernement a d'abord fait évaluer les bâtiments par des organismes professionnels. Pour les bâtiments classés dangereux de niveau C, le gouvernement a financé 40 % du coût (20 % par la municipalité et 20 % par le district) et les habitants 60 % ; pour ceux classés niveau D, le gouvernement a financé 60 % (30 % par la municipalité et 30 % par le district) et les habitants 40 %.

4.2.2 Établir des limites claires pour la gestion des plus-values

Pour les plus-values générées par l'extension de surface dans le cadre du renouvellement autonome, il convient de préciser les conditions d'extension, son périmètre, son plafond et le coût de contribution. À Nanjing, les logements de moins de 45 m², de 45 à 60 m² et de plus de 60 m² peuvent augmenter respectivement de 15 %-20 %, 10 %-15 % et moins de 10 % par rapport à la surface bâtie inscrite dans le droit de propriété initial. Guangzhou limite l'augmentation de surface bâtie hors sol à 30 %. Hangzhou autorise une augmentation maximale de 20 m² et une place de stationnement, avec une contribution moyenne de 900 000 yuans par ménage. Beijing fixe des exigences pour les cuisines et salles de bain des logements non autonomes (4 m² pour la cuisine, 3 m² pour la salle de bain) ; en principe, les logements de plus de 70 m² ne peuvent pas être agrandis, et la surface bâtie hors sol ne doit pas dépasser 30 %. Tianjin limite l'augmentation à 15 %. Ces politiques clarifient le contenu et les limites de la gestion des plus-values, et fournissent des orientations et un soutien au renouvellement autonome des logements des habitants (Tab.1).

Tab.1 Dispositions de gestion relatives aux politiques d'extension de surface dans certaines villes

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

城市	可增加面积	补缴地价政策	政策依据
南京	面积在45 m ² 以内,45—60 m ² ,60 m ² 以上的,分别可较原产权建筑面积增15%—20%、10%—15%及10%以内	评估价90%补缴土地出让金	《居住类地段城市更新规划土地实施细则》(宁规划资源〔2021〕478号)
广州	地上增量建筑规模不超过30%	基于市场评估价的40%(村庄)	《广州市城镇危旧房改造实施办法(试行)》
杭州	不超过20 m ² +车位(户均出资90万元)	扩面部分按市评估价出资(根据不同楼层、户型、朝向等因素略有浮动)	《关于稳步推进城镇老旧小区自主更新试点工作的指导意见(试行)》
北京	非成套住宅厨房4 m ² ,卫生间3 m ² ;原则上大于70 m ² 的不增加,地上建筑规模不超过30%	四环线以内:按指导价40%补交 四环路线以外:按指导价60%补交	《关于进一步做好危旧楼房改建有关工作的通知》《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》
天津	增加15%	不改变土地用途;可维持原供地方式,不再收取土地价款用于销售产权;新土地使用权市场价格与原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格的差额补缴土地价款	《天津市人民政府办公厅关于印发天津市老旧小区改造提升和城市更新实施方案的通知》

4.2.3 Les politiques d'intérêt public stimulent la dynamique du renouvellement autonome

Les subventions publiques à vocation sociale constituent un levier important pour encourager les habitants à renouveler eux-mêmes leur logement. Dans le projet de renouvellement autonome du bâtiment no 2 de la rue Jiqun, dans le district de Huadu à Guangzhou, le gouvernement a mis en place des politiques incitatives pour encourager les habitants à partager les coûts de transformation et a ouvert un compte de fonds cogéré afin d'assurer la collecte et l'utilisation des ressources. Le budget du district de Huadu a également accordé des prêts à faible taux aux ménages en difficulté et des incitations aux propriétaires à hauteur de 50 % des contributions effectivement versées au fonds d'entretien immobilier et de 50 % de plusieurs coûts de construction. En outre, des aides et récompenses appropriées ont été prévues pour le fonds d'entretien et les coûts de type II du projet^②. Ces mesures réduisent autant que possible la charge des habitants, encouragent leur participation active au renouvellement autonome, favorisent la transformation et la montée en qualité des secteurs historiques, et améliorent la qualité résidentielle.

4.3 Optimiser les normes applicables de construction et de réception

L'optimisation des normes applicables de construction et de réception peut suivre quatre voies : application stricte, adaptation des normes, exigence de non-dégradation par rapport à l'existant et recours à des procédures d'approbation non standard. Les normes nationales relatives à l'hygiène et à la santé, notamment GB 55031-2022, doivent être strictement respectées. Sous réserve d'un contrôle rigoureux des volumes bâtis ajoutés, les logements non autonomes doivent être transformés en unités complètes et indépendantes, avec cuisines et salles de bain conformes aux surfaces réglementaires. Pour la sécurité incendie, des normes adaptées peuvent être adoptées : lorsque l'espace est contraint, une amélioration globale des capacités d'alerte, de protection, d'évacuation et d'extinction peut compenser les limites physiques. Pour l'ensoleillement, le principe de non-dégradation par rapport à l'existant peut être retenu. Les Avis de mise en œuvre du renouvellement urbain de Hangzhou précisent ainsi que, pour la transformation et la reconstruction de logements dangereux, il est possible, en fonction de la situation réelle du bâtiment, d'augmenter modérément la surface intérieure, à condition que l'espacement, l'ensoleillement, les reculs et autres conditions ne soient pas inférieurs à l'existant. Pour les situations qui ne peuvent satisfaire les procédures, règles, normes ou règlements actuels, l'autorisation de renouvellement devrait être automatiquement accordée dès lors que les conditions de planification existantes ne se dégradent pas ; des normes techniques et règlements spécifiques au renouvellement des villes historiques doivent en outre être élaborés.

4.4 Rationaliser la reconfiguration et l'enregistrement des droits de propriété

4.4.1 Simplifier les procédures de fourniture foncière pour la réutilisation des terrains publics existants

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

Dans le modèle de renouvellement autonome par les habitants, la réutilisation des terrains publics existants constitue un moyen important d'améliorer l'efficacité de l'usage du sol et de réduire les coûts de renouvellement. L'expérience du nouveau village de l'Université de technologie du Zhejiang à Hangzhou montre que, lorsque l'usage du sol demeure inchangé et que tous les indicateurs ne se dégradent pas, il n'est pas nécessaire de verser un prix supplémentaire de cession ni de procéder à une nouvelle fourniture de terrain, ce qui garantit la « dé-immobiliérisation » du projet^[2]. Ce modèle protège les droits et intérêts légitimes des habitants tout en évitant les coûts supplémentaires liés à une nouvelle fourniture foncière et au paiement d'un prix de cession. Guangzhou a proposé que la démolition-reconstruction et l'amélioration relèvent de la réutilisation de terrains publics constructibles existants, sans nécessité d'accomplir des procédures de fourniture foncière, simplifiant encore les démarches et améliorant l'efficacité.

4.4.2 Fournir les nouvelles parcelles ponctuelles par allocation ou par accord

Concernant les nouveaux terrains, le ministère des Ressources naturelles a précisé, dans l'Avis sur le renforcement du soutien des politiques de planification et foncières à la rénovation et au renouvellement des anciens quartiers résidentiels (Zi Ran Zi Ban Fa ^[2024] no 25), que les terrains ponctuels peuvent être fournis par allocation ou par accord^[48]. Cette politique offre un mode de fourniture flexible et efficace, dans le cadre de l'usage des terrains existants, pour les espaces publics, les espaces verts et les espaces de loisirs nouvellement nécessaires au renouvellement autonome des habitants dans les villes historiques.

4.4.3 Échanger l'ancien certificat de propriété contre un nouveau certificat immobilier sans annulation préalable

Les procédures d'enregistrement des droits doivent être simplifiées. Lorsque les droits de propriété sont clairs et que les extensions sont définies, un nouveau certificat immobilier peut être délivré selon le modèle « ancien certificat contre nouveau certificat », sans annulation préalable de l'ancien certificat de propriété. À Hangzhou, l'ancien certificat est récupéré par l'unité de construction lors de la libération du logement ; une fois le nouveau bâtiment achevé, les habitants obtiennent directement un nouveau certificat immobilier sans lever l'hypothèque initiale, tout en payant les frais liés à l'extension de surface. Cette méthode évite les procédures lourdes qu'entraînerait l'annulation de l'ancien certificat, tout en assurant la clarté et la légalité des droits après renouvellement. Dans la délivrance des certificats immobiliers, il faut aussi respecter le principe d'« augmentation de capacité sans augmentation du nombre de ménages » : la surface du logement rénové peut croître, mais le nombre de ménages ne doit pas augmenter, afin de garantir l'utilisation durable des équipements associés.

5 Conclusions et discussion élargie

5.1 Conclusions

En retraçant l'histoire du renouvellement urbain et en analysant le contexte d'essor ainsi que les limites pratiques des modèles de démolition-reconstruction dominés par la promotion immobilière et de transformation financée par le gouvernement, cet article considère le renouvellement autonome mené par les habitants comme une troisième voie adaptée aux villes historiques.

En raison de son caractère « spontané » et de sa démarche « progressive de petite échelle », le renouvellement autonome présente des avantages marqués en matière de soutenabilité économique, de maintien et de continuité des réseaux sociaux, de protection globale de la morphologie spatiale, ainsi que de transmission et d'évolution des contextes historiques. Il doit cependant lever d'urgence

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

quatre obstacles institutionnels : approbation des projets, répartition des bénéfices, normes techniques, et modification, confirmation et enregistrement des droits de propriété.

L'article propose des stratégies consistant à établir des exigences claires de gestion de la planification et un système d'autorisation administrative, à définir les limites des garanties publiques et de la gestion des plus-values, à optimiser les normes applicables de construction et de réception, et à rationaliser les procédures de reconfiguration et d'enregistrement des droits de propriété, afin d'édifier un mécanisme durable de protection et de renouvellement porté par les habitants.

5.2 Discussion élargie

Le présent article se concentre sur la gestion de la planification et de la construction. Toutefois, le renouvellement autonome touchant à de nombreux autres domaines, il reste nécessaire de clarifier plus avant ses liens avec la stratégie urbaine globale, les problèmes historiques non résolus de propriété immobilière et la gouvernance sociale de proximité. Les points suivants appellent une discussion élargie.

5.2.1 Veiller à l'équilibre avec les finances foncières du gouvernement

Bien que les finances foncières soient aujourd'hui en difficulté, elles demeurent une source majeure du budget public général des gouvernements. Le renouvellement autonome doit donc gérer correctement sa relation avec elles et éviter de les fragiliser. Lors de l'élaboration des politiques, il convient de prêter attention au périmètre d'application, notamment les secteurs historiques, les quartiers historiques et culturels et les vieilles villes^[49]. Il faut aussi déterminer si l'état actuel se situe dans le périmètre d'une plateforme fonctionnelle prioritaire de développement urbain, d'un plan de réserve foncière, d'un programme récent de construction d'infrastructures municipales, de transport et de services publics, ou d'un plan de transformation continue et par secteurs du renouvellement urbain.

5.2.2 Clarifier les droits de propriété des logements dans les villes historiques est une condition préalable au renouvellement autonome

Les villes historiques comptent de nombreux logements publics et des droits de propriété complexes impliquant le gouvernement, les entreprises et institutions publiques, ainsi que les habitants. Cette complexité et la divergence des intérêts accroissent la difficulté de l'entretien et de la gestion, entraînant absence d'entretien, vieillissement des équipements, transformations illégales et, plus largement, dissipation des droits de propriété. Celle-ci peut aggraver le retard des infrastructures urbaines, la dégradation du cadre résidentiel et l'intensification des conflits sociaux, conduisant à un déclin d'origine politique. Des rapports de propriété complexes entravent fortement la mise en œuvre du renouvellement autonome, qui suppose une attribution claire des droits et des responsabilités afin que toutes les parties puissent participer ensemble. Par conséquent, mener des enquêtes et vérifications de propriété, coordonner activement les intérêts des parties et clarifier les droits sur les logements des villes historiques constituent des conditions essentielles à la mise en œuvre du renouvellement autonome.

5.2.3 Renforcer la gouvernance sociale de proximité peut améliorer l'efficacité du renouvellement autonome

En raison de sa flexibilité, de sa petite échelle et de sa continuité, le renouvellement autonome est plus exposé aux pertes d'efficacité et au gaspillage de ressources liés à une mauvaise gestion, à une distribution inégale des ressources ou à l'asymétrie de l'information. Dans un cadre de gouvernance sociale de proximité renforcée, améliorer l'efficacité de la construction autonome sous planification

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

unifiée devient un levier important du développement communautaire. Un temps de maturation et un mécanisme de croissance sont nécessaires pour que le renouvellement s'opère progressivement et de façon ordonnée, selon les besoins. Sur le plan institutionnel, il convient d'optimiser les procédures de renouvellement autonome des habitants, de mettre en place une plateforme de consultation et un système de déclaration simplifié, et de fournir un soutien d'intérêt public en matière de conception et de construction, afin de jeter les bases d'un développement communautaire durable.

Les auteurs remercient sincèrement Deng Kanqiang, directeur adjoint du Bureau municipal de la planification et des ressources naturelles de Guangzhou ; M. Ji Taiping, ancien directeur du Bureau de la planification urbaine et rurale du comté de Pingyao ; et Ju Dedong, directeur de la branche de recherche sur la protection et le développement des villes historiques et culturelles de l'Académie chinoise d'urbanisme et de conception urbaine. Le directeur adjoint Deng a apporté de précieux conseils de politique publique et une expérience pratique qui ont approfondi la compréhension du renouvellement des villes historiques ; le directeur Ji a partagé le cas réussi de Pingyao, fournissant une référence importante ; le directeur Ju, par sa présentation de l'expérience de Yushu, a élargi la perspective de recherche. Les orientations et le soutien de ces trois experts ont joué un rôle essentiel dans cette étude.

Notes

- ① Dans cet article, les « villes historiques » ne se limitent pas aux catégories définies par les lois et règlements en vigueur — villes historiques et culturelles, secteurs historiques, bourgs historiques et culturels, etc. Le terme désigne plus largement des villes et bourgs historiques dotés d'une certaine ancienneté bâtie et porteurs de valeurs humaines et sociales ; sur le plan spatial, il est plus large et plus général.
- ② L'article 13 des Avis de mise en œuvre sur le déplacement des réseaux dans les projets de construction financés par le budget municipal de Guangzhou (Sui Jian Gui Zi [2023] no 13) précise que « l'estimation des projets de déplacement de réseaux doit comprendre les coûts de travaux (coûts de type I), les autres coûts de construction du projet (coûts de type II) et les provisions (coûts de type III) ».
- ③ À Shenzhen, les projets de transformation de bâtiments non résidentiels en logements locatifs doivent respecter les règles de planification ; les services de logement et de construction des districts reçoivent les demandes de manière unifiée, les services compétents procèdent à un examen conjoint, délivrent une attestation de projet, puis la transformation est réalisée conformément au schéma reconnu et les procédures de déclaration de construction correspondantes sont accomplies.
- ④ L'article 56 de la Loi sur l'administration des terres de la République populaire de Chine dispose : « Lorsqu'une unité de construction utilise un terrain appartenant à l'État, elle doit l'utiliser conformément au contrat d'usage rémunéré du droit d'usage du sol, tel qu'un contrat de concession, ou conformément au document d'approbation de l'allocation du droit d'usage du sol ; s'il est réellement nécessaire de modifier l'usage constructible du terrain, l'accord du service administratif foncier du gouvernement populaire compétent doit être obtenu et l'approbation du gouvernement populaire ayant initialement approuvé l'usage du terrain doit être sollicitée. Lorsque le changement d'usage intervient dans une zone de planification urbaine, l'accord préalable du service administratif compétent en matière de planification urbaine doit être obtenu avant la demande d'approbation. »

Le modèle de « renouvellement autonome » des villes historiques : retour historique, obstacles institutionnels et cadre d'action publique

- ⑤ L'article 18 de la Loi de la République populaire de Chine sur la gestion de l'immobilier urbain dispose : « Lorsque l'usager d'un terrain souhaite modifier l'usage du sol stipulé dans le contrat de concession du droit d'usage du sol, il doit obtenir l'accord du cédant et du service administratif de planification urbaine du gouvernement municipal ou de comté, signer un avenant au contrat de concession du droit d'usage du sol ou conclure un nouveau contrat, et ajuster en conséquence le prix de cession du droit d'usage du sol. »
- ⑥ L'article 350 du Code civil de la République populaire de Chine dispose : « Le titulaire du droit d'usage d'un terrain à bâtir doit utiliser le terrain de manière raisonnable et ne doit pas en modifier l'usage ; si un changement d'usage est nécessaire, il doit être approuvé conformément à la loi par les services administratifs compétents. »
- ⑦ Les Mesures de Guangzhou pour promouvoir l'utilisation raisonnable des bâtiments historiques prévoient qu'« après l'accomplissement des procédures foncières et l'annulation de l'enregistrement initial, l'autorité d'enregistrement immobilier peut procéder à la confirmation et à l'enregistrement des droits sur les bâtiments historiques en se référant à la procédure de premier enregistrement ».

Références

- [1] WANG Shifu, YI Zhikang, ZHANG Xiaoyang. Réflexions et perspectives sur la transformation du renouvellement urbain en Chine [J]. Urban Planning Forum, 2023(1): 20-25. (en chinois)
- [2] TANG Peifeng, JIANG Xingguai. Des propriétaires d'immeubles dangereux financent eux-mêmes la démolition et la reconstruction [N]. Guangdong Construction News, 2024-03-22(001). (en chinois)
- [3] ZHOU Yong, YANG Xuefeng, YIN Zihan. Logique de gouvernance et expression pratique du renouvellement urbain autonome des habitants : le cas du renouvellement organique des logements dangereux et vétustes du nouveau village de l'Université de technologie du Zhejiang à Hangzhou [J]. China Ancient City, 2024, 38(5): 11-20. (en chinois)
- [4] GAO Yu, ZHANG Jingxiang. Action collective dans le renouvellement autonome des secteurs historiques au prisme des incitations sélectives : données empiriques du quartier Xiaoxihu à Nanjing [J]. City Planning Review, 2023, 47(2): 38-48. (en chinois)
- [5] YANG Jianqiang, WU Mingwei, et al. Renouvellement urbain moderne [M]. Southeast University Press, 1999. (en chinois)
- [6] HE Shenjing, YU Taofang, FANG Lan. Préservation et développement des réseaux sociaux dans le renouvellement urbain [J]. Human Geography, 2001(6): 36-39. (en chinois)
- [7] WANG Chenghua, ZHANG Jinshuai, JIANG Jinsong. Protection et renouvellement des quartiers historiques et culturels au prisme du micro-renouvellement : conception urbaine du quartier historique et culturel de Pingjiang à Suzhou [J]. Urban Planning Forum, 2017(6): 96-104. (en chinois)
- [8] ZHAO Yeqin. « Droit au logement » et traitement des citoyens : le « quatrième groupe » dans la rénovation urbaine [J]. Sociological Studies, 2008(2): 118-132. (en chinois)
- [9] HUANG Zhiji, HAN Dan, YI Chengdong, et al. Comparaison et optimisation des mécanismes de gouvernance du renouvellement urbain du point de vue des réseaux sociaux [J]. Urban Development Studies, 2022, 29(3): 15-25. (en chinois)
- [10] GUO Ziyang. Transformation des droits et choix contractuel : mécanismes de coordination des intérêts dans le renouvellement urbain du point de vue des droits réels [J]. Urban Development Studies, 2024, 31(3): 65-72. (en chinois)

- [11] WANG Jianjun, CHEN Zuoren, ZHOU Xiaotian, et al. Activation du parc de logements publics existants par une méthode d'« acupuncture urbaine » : le cas de Guangzhou [J]. *Tropical Geography*, 2024, 44(7): 1249-1262. (en chinois)
- [12] LI Jihuan. Une observation historiciste institutionnelle : système et évolution du renouvellement urbain à Shanghai [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(4): 84-89. (en chinois)
- [13] XIE Jinfeng, TU Wenying. Réinterprétation des dynamiques de renouvellement des espaces urbains en stock dans un cadre pluriel de différentiel de rente : les cas de Langyuan Vintage et de Tianzifang [J]. *Urban Planning Forum*, 2023(1): 74-79. (en chinois)
- [14] GUO Yan, WANG Han, ZHANG Zhengfei. Mécanismes de formation et gouvernance du renouvellement des espaces informels dans les anciens quartiers résidentiels : le cas de Wuhan [J]. *Urban Planning Forum*, 2023(5): 103-109. (en chinois)
- [15] ZHANG Yang, HE Yi. De la séparation à l'intégration : logique de construction d'un système d'évaluation de l'état des secteurs historiques fondé sur la théorie du couplage systémique [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(3): 82-90. (en chinois)
- [16] ZHANG Gong, HUO Xiaowei. Étude des techniques de planification pour la reconstruction post-catastrophe de Dukezong à Shangri-La [C]//Urban Planning Society of China. Gouvernance urbaine-rurale et réforme de la planification : actes de la conférence annuelle 2014 d'urbanisme en Chine (08 Culture urbaine), 2014. (en chinois)
- [17] JU Dedong, DENG Dong. Revenir aux fondamentaux et pratiquer une planification pragmatique : exploration et pratique du modèle « 1655 » dans la zone de planification unifiée et de construction par les habitants de Deningge après le séisme de Yushu [J]. *City Planning Review*, 2011, 35(S1): 61-66. (en chinois)
- [18] CHEN Peng. Exploration des mécanismes moteurs du renouvellement urbain des secteurs à caractère historique de Shanghai orientés vers la mise en œuvre [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(2): 80-89. (en chinois)
- [19] LI Zhi (dynastie Tang). *Code Da Ming* [M]. Law Press China, 1999. (en chinois)
- [20] SONG Lian (dynastie Ming). *Histoire des Yuan : volume II* [M]. Zhonghua Book Company, 1976. (en chinois)
- [21] ZHANGSUN Wuji (dynastie Tang). *Commentaire sur le Code des Tang* [M]. Law Press China, 1999. (en chinois)
- [22] ZHANG Xiaolin. *Étude des actes de propriété immobilière dans le Beijing des Qing* [M]. China Social Sciences Press, 2000. (en chinois)
- [23] WANG Jun. Planification unifiée, construction autonome et renouvellement continu : une voie appropriée pour la reconstruction restauratrice de la vieille ville de Beijing [R]//Rapport sur le développement culturel de Beijing (2018, volume sur la culture de la capitale). Musée du Palais ; Institut de recherche en études du Musée du Palais, 2019. (en chinois)
- [24] ZHAO Sheng. Transformation socialiste des logements privés urbains à Shanghai [J]. *Contemporary China History Studies*, 2010, 17(5): 66-73. (en chinois)
- [25] ZHANG Haiming. Étude de l'évolution du système des droits de propriété foncière en Chine contemporaine (1949-2015) [D]. Université du Shandong, 2019. (en chinois)
- [26] DING Shouyi. Le système de renouvellement urbain du point de vue de la théorie du différentiel de rente : le cas de Guangzhou [J]. *City Planning Review*, 2019, 43(12): 69-77. (en chinois)

- [27] SHAO Yong, WANG Lili. Stratégies de protection du patrimoine et d'amélioration résidentielle dans le cadre du système de droits de propriété : le cas du patrimoine résidentiel public à Shanghai [J]. *City Planning Review*, 2016, 40(12): 73-80. (en chinois)
- [28] PAN Xiaodong, YIN Jun, GU Shu, et al. Évolution des mécanismes de renouvellement des terrains industriels existants à Shanghai du point de vue du système de droits de propriété : le cas du district de Jing'an [J]. *Urban Planning Forum*, 2022(S2): 174-178. (en chinois)
- [29] LYU Ping, QIU Jun, DING Fujun, et al. Dilemme des attributs du logement, droits de propriété incomplets et réforme du système du logement : discussion à partir de l'évolution et de l'ajustement de la politique chinoise du logement [J]. *Public Administration and Policy Review*, 2021, 10(5): 115-127. (en chinois)
- [30] LI Jie, LUO Xiaolong, GU Zongni, et al. Analyse des dilemmes et exploration de la gouvernance du renouvellement progressif des communautés fondée sur les droits de propriété : le cas du quartier Xiaoxihu à Nanjing [J]. *Modern Urban Research*, 2024(6): 16-21. (en chinois)
- [31] ZHOU Boying, YU Meng. Difficultés de la transformation des bâtiments existants et propositions d'optimisation institutionnelle : le cas de la transformation de bâtiments non résidentiels en logements locatifs [J]. *City Planning Review*, 2022, 46(8): 58-64. (en chinois)
- [32] ZHAO Yanjing, SHEN Jie. Capture de valeur et transfert de richesse : la logique financière fondamentale du renouvellement urbain [J]. *Urban Planning Forum*, 2023(5): 20-28. (en chinois)
- [33] ZHAO Min, ZHAO Yanjing, LIU Zhi, et al. « Renouvellement urbain soutenable pour les finances publiques municipales » : discussion académique [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(3): 1-9. (en chinois)
- [34] LI Xinjian, LI Lan. Stratégies adaptatives de sécurité incendie dans la protection des quartiers historiques [J]. *City Planning Review*, 2003(12): 55-59. (en chinois)
- [35] HUI Xiaoxi, LIAO Zhengxin. Renouvellement urbain et protection des quartiers historiques soutenus par la garantie du logement : expériences et enseignements du projet pilote de l'îlot 118 à Charlottenburg, Berlin [J]. *Urban Planning International*, 2022, 37(6): 67-75. (en chinois)
- [36] HE Yi, DENG Wei. De la gestion à la gouvernance : fonctions gouvernementales dans la protection et le renouvellement des quartiers historiques urbains [J]. *Urban Planning Forum*, 2014(6): 109-116. (en chinois)
- [37] LI Xinjian, LI Lan. Du conflit et de l'adaptation à l'intégration : évolution de la sécurité incendie dans les secteurs historiques chinois et stratégies actuelles [J]. *China Cultural Heritage*, 2020(3): 14-20. (en chinois)
- [38] GB 55031-2022. Code de conception des bâtiments civils [S]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2022. (en chinois)
- [39] GB 50180-2018. Norme de planification et de conception des zones résidentielles urbaines [S]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2018. (en chinois)
- [40] GB 50096-2011. Code de conception des logements [S]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2018. (en chinois)
- [41] ZHU Minjun. Exploration des voies d'enregistrement immobilier dans le renouvellement urbain [J]. *Shanghai Real Estate*, 2023(12): 49-52. (en chinois)
- [42] JIANG Wen, JIANG Shengli, WEI Wei, et al. Étude des modèles de gouvernance du renouvellement urbain dirigés par les acteurs du renouvellement [J]. *Zhejiang Construction*, 2024, 41(5): 99-104. (en chinois)

- [43] BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF PLANNING AND NATURAL RESOURCES. Avis de publication des Directives de conception pour la protection et le renouvellement du caractère des quartiers historiques et culturels de Beijing : Jing Gui Zi Fa [2019] no 76 [EB/OL]. (2019-03-26) [2024-12-10]. https://ghzrzyw.beijing.gov.cn/biaozhunguanli/bz/cxgh/202002/t20200220_1662949.html (en chinois)
- [44] BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF PLANNING AND NATURAL RESOURCES. Avis de publication des Procédures de gestion de la planification des bâtiments historiques de Beijing (à titre d'essai) : Jing Gui Zi Fa [2023] no 320 [EB/OL]. (2023-12-28) [2024-12-10]. <https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202401/W020240109318801450741.pdf> (en chinois)
- [45] GUANGZHOU MUNICIPAL HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT BUREAU. Avis de publication des Directives techniques de Guangzhou pour la réparation des bâtiments de style traditionnel (à titre d'essai) [EB/OL]. (2024-10-08) [2024-12-10]. https://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zcfg/bzgf/content/post_9902046.html (en chinois)
- [46] TIANJIN MUNICIPAL COMMISSION OF PLANNING AND NATURAL RESOURCES. Avis de publication des Règles détaillées de Tianjin pour la gestion de la planification, du foncier, de l'enquête et de l'enregistrement dans la transformation et l'amélioration des anciens logements et anciens quartiers et dans le renouvellement urbain (à titre d'essai) : Jin Gui Zi She Ji Fa [2021] no 258 [EB/OL]. (2021-12-30) [2024-12-10]. https://ghhrrzy.tj.gov.cn/zwgk_143/zcwj/jjzcwj/202112/t20211230_5765564.html (en chinois)
- [47] BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT, et al. Avis relatif au Plan de travail pour l'optimisation des services d'approbation des projets de renouvellement urbain de Beijing et la promotion du traitement parallèle (à titre d'essai) : Jing Jian Fa [2024] no 374 [EB/OL]. (2024-09-05) [2024-12-10]. <http://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/gcjs/tzgg36/543426888/index.shtml> (en chinois)
- [48] GENERAL OFFICE OF THE MINISTRY OF NATURAL RESOURCES. Avis sur le renforcement du soutien des politiques de planification et foncières à la rénovation et au renouvellement des anciens quartiers résidentiels : Zi Ran Zi Ban Fa [2024] no 25 [EB/OL]. (2024-05-24) [2024-12-10]. https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202406/content_6957452.htm (en chinois)
- [49] ZHAO Wanmin, WANG Hua, LI Yunyan, et al. Évolution historique, dilemmes actuels et mécanismes de coordination des zones résidentielles urbaines en Chine : une perspective sociale et spatiale [J]. Urban Planning Forum, 2018(6): 20-28. (en chinois)

Révisé : décembre 2024

(Cet article a été traduit avec l'assistance de l'IA.)