

Forum Académique : « Pratiques Innovantes et Percées Majeures dans le Renouveau Urbain »

WANG Jianguo, ZHOU Jian, TIAN Li, HOU Lei, HUANG Huan, DUAN Degang, HUANG Jingtao, ZHAO Nannan, SHENG Ming, YU Jing, LIN Ying, LAI Wentao, ZHONG Ting, ZHANG Fan, ZHANG Man, CUI Guo, LI Peng, WEI Wen, Lisaia Daria

[Note de l'éditeur] Le développement urbain en Chine est entré dans une phase cruciale d'optimisation du parc existant, faisant du renouveau urbain le nouveau moteur de la croissance. Après des décennies d'expansion rapide, saisissons-nous réellement la mission de civilisation portée par cette transformation ? Alors que la ville passe d'un simple assemblage physique à un vecteur de civilisations plurielles, et d'un support économique à un espace dédié à la qualité de vie, nos systèmes de planification et de gouvernance sont-ils prêts pour ce changement de paradigme ? Autour de ces enjeux émergents, la rédaction a invité plusieurs experts à croiser leurs regards dans ce forum académique afin d'analyser les dépendances au sentier et les dilemmes logiques du secteur.

*Classification CLC : TU984 Code du document : A DOI : 10.16361/j.upf.202502001
Numéro de l'article : 1000-3363(2025)02-0001-12*

I. Conservation versus Régénération : Débat Conceptuel ou Consensus Collaboratif ?

L'académicien WANG Jianguo remet en cause la logique de « démolition-reconstruction massive » au profit d'une approche de « collage, ravaudage et croissance organique ». Le professeur ZHOU Jian souligne la perte de valeur sociale liée à l'éviction des habitants dans le patrimoine vivant, tandis que l'ingénieure en chef YU Jing propose une réflexion sur le coût financier des politiques de maintien sur place à Shanghai. Ces interventions nous obligent à repenser l'objet de la conservation et les buts réels de la réhabilitation afin d'éviter une déconnexion sociale et une perte de mémoire collective.

II. Verrous Institutionnels et Percées Pratiques : Défaire les Nœuds de la Propriété

La professeure TIAN Li aborde directement la fragmentation des droits de propriété dans les projets d'auto-rénovation. Le professeur HUANG Jingtao propose des outils techniques tels que la réduction des densités (down-zoning) et l'expropriation simulée pour débloquer les situations complexes. L'associé ZHANG Man illustre ces théories à travers un projet pilote de reconstruction de logements dégradés ayant obtenu l'unanimité des résidents. Ces initiatives démontrent la nécessité d'une évolution institutionnelle pour pérenniser les innovations techniques locales.

III. Logiques Financières Divergentes : Articuler Fonds Publics et Dynamiques de Marché

La professeure associée LIN Ying structure un cadre d'analyse financière englobant le développement foncier primaire, la promotion immobilière secondaire et la gestion tertiaire sur l'ensemble du cycle de vie des projets. Le directeur ZHANG Fan préconise un modèle d'actionnariat public majoritaire avec participation privée pour préserver l'intérêt général. La chercheuse ZHAO Nannan démontre l'intérêt des fonds de co-construction communautaire pour un développement auto-entretenu, tandis que le professeur DUAN Degang explore l'apport de la fiscalité publique et des terres collectives commerciales en périphérie urbaine.

IV. Ancrage Culturel et Continuité Mémoirelle : Préserver la Dimension Spirituelle

Au-delà du prisme technique, la dimension culturelle est essentielle. Le planificateur LAI Wentao suggère la mise en scène des espaces communautaires pour valoriser le capital culturel local. La professeure Lisaia Daria insiste sur l'importance des micro-espaces, comme les parcs de poche, dans les pratiques culturelles quotidiennes des citoyens. L'ingénieur WEI Wen propose d'intégrer des identités culturelles fortes au sein de la chaîne de valeur « planification-construction-gestion », rappelant que l'espace bâti doit être un support de récits.

V. Renouveau Urbain et Co-Gouvernance : Relever les Défis de la Participation Pluraliste

Les directeurs HUANG Huan et HOU Lei révèlent que la gouvernance multipartite se heurte souvent à des conflits d'intérêts prolongés et à des barrières d'exécution. Le planificateur en chef SHENG Ming rappelle que la synergie entre pouvoirs publics, entreprises et villages exige un double cadre institutionnel et technique garantissant la justice spatiale. Le planificateur CUI Guo introduit le concept de « gestionnaire de quartier » pour rebâtir la confiance locale. L'ingénieure ZHONG Ting analyse l'autonomie financière et décisionnelle des habitants dans la réhabilitation, tandis que le planificateur LI Peng suggère une synchronisation des processus d'approbation pour les projets d'aménagement intégrés gares-villes.

Le croisement de ces points de vue démontre que le renouveau urbain de demain ne se limitera pas à un simple traitement d'actifs immobiliers, mais constituera un véritable test pour la justice spatiale, la cohésion sociale et la continuité de notre civilisation.

Comprendre la Portée Théorique et les Priorités Opérationnelles du Renouveau Urbain en Chine

WANG Jianguo

(Membre de l'Académie chinoise d'ingénierie, Professeur à l'École d'architecture de l'Université du Sud-Est, Vice-président de la Société d'urbanisme de Chine)

1. Les fondements théoriques du renouveau urbain

Dans le contexte académique international, le terme « urban renewal » faisait historiquement référence aux opérations brutales de démolition-reconstruction des années 1950, notamment aux États-Unis. Ces interventions massives ont souvent détruit le tissu social et urbain historique, rompant les dynamiques de sédimentation progressive et de croissance organique des villes. C'est pourquoi la recherche contemporaine privilégie les concepts de régénération ou de revitalisation urbaine. Le renouveau doit être pensé comme une intervention douce et continue au sein du métabolisme urbain, agissant par acupuncture pour soigner les dysfonctionnements structurels tout en préservant l'identité des lieux. Il s'agit en réalité de « reconstruire la ville sur la ville » en combinant protection, réhabilitation, activation et développement équilibré.

2. Orientations stratégiques et mise en œuvre en Chine

En Chine, le renouveau urbain marque la transition d'un modèle d'expansion quantitative vers un modèle d'optimisation qualitative. Les orientations nationales récentes, notamment issues du 20^e Congrès du PCC, inscrivent ces actions dans une volonté de bâtir des villes résilientes, intelligentes et agréables à vivre. Les chantiers prioritaires se concentrent sur la mise aux normes des infrastructures vieillissantes dans les quartiers anciens, l'amélioration des performances de sécurité face aux risques naturels et la valorisation du patrimoine historique. La règle d'or est désormais de donner la priorité à la préservation et à la transformation par rapport à la démolition, en favorisant des interventions architecturales contemporaines capables d'injecter une nouvelle vitalité économique et sociale dans les centres historiques.

Trois Enjeux Sociaux Majeurs du Patrimoine Vivant face au Renouveau Urbain

ZHOU Jian

(Maître national d'ingénierie et de conception, Professeur au Collège d'architecture et d'urbanisme de l'Université Tongji)

1. Gérer l'évolution dynamique et la valeur sociale du patrimoine vivant

Le patrimoine urbain vivant englobe les espaces qui continuent de remplir une fonction résidentielle et sociale active. Trop souvent, les projets de réhabilitation privilégient la sauvegarde des structures en déplaçant les habitants d'origine, ce qui vide le patrimoine de sa substance humaine. Le patrimoine urbain n'est pas figé ; sa valeur sociale se sédimente avec le temps à travers les interactions de la communauté. Les méthodes de planification doivent donc évoluer vers une gestion dynamique des transformations spatiales, définissant ce qui doit être sanctuarisé et ce qui peut être adapté.

2. Promouvoir l'auto-rénovation des quartiers résidentiels historiques

Les quartiers résidentiels représentent le défi le plus complexe. L'éviction totale détruit le tissu social, tandis que le maintien de l'intégralité des résidents limite les capacités d'amélioration technique. La solution réside dans l'élaboration de mécanismes d'auto-rénovation, s'appuyant sur l'initiative des propriétaires et des résidents actuels. Ce modèle permet de prolonger les dynamiques historiques d'auto-construction tout en préservant le tissu de commerces de proximité et l'économie locale.

3. Sauvegarder la mémoire collective et les réseaux de mémoire urbaine

La mémoire urbaine est la manifestation subjective de la valeur sociale du patrimoine. Elle s'attache aux lieux de la vie quotidienne et aux parcours ordinaires des citoyens. En protégeant les ancrages physiques de cette mémoire, même s'ils ne bénéficient pas d'un classement officiel, les urbanistes préservent les repères indispensables à l'identité culturelle et à la fierté civique.

L'Autonomisation Planificatrice face aux Dilemmes des Droits de Propriété

TIAN LI

(Professeure au Département d'urbanisme de l'École d'architecture de l'Université Tsinghua)

1. Obstacles institutionnels à l'auto-rénovation contemporaine

Face au ralentissement immobilier et aux contraintes budgétaires des collectivités, les modèles classiques de démolition-reconstruction s'essouffent. Les démarches d'auto-rénovation portées par les résidents émergent comme une alternative, mais se heurtent à la rigidité des règlements d'urbanisme (limitation des coefficients d'emprise au sol, normes d'ensoleillement et règles de sécurité incendie inadaptées à l'ancien). De plus, le remembrement foncier à l'échelle d'un îlot reste extrêmement complexe en l'absence d'homogénéité des titres de propriété.

2. Un triple cadre d'autonomisation : Droits, Gestion et Compétences

Pour débloquer ces initiatives, il convient d'appliquer la théorie de l'empowerment. Premièrement, l'autonomisation des droits passe par la reconnaissance légale des assemblées de copropriétaires comme décisionnaires. Deuxièmement, l'autonomisation de la gestion exige d'introduire de la flexibilité réglementaire, en autorisant les autorités locales à adapter les normes techniques au cas par cas, à l'image des critères pragmatiques adoptés à Xiamen. Enfin, l'autonomisation des compétences implique la création de structures de médiation de quartier pour structurer les négociations et associer des opérateurs tiers sous forme de mandats partagés.

Rénovation Globale de Quartier sous Maîtrise d'Ouvrage Publique : Le Cas du District de Hubin à Xiamen

HOU Lei

(Président de l'Institut de planification et de conception urbaines de Xiamen, Ingénieur général)

1. Contexte du projet et caractéristiques clés

Le projet Hubin à Xiamen concerne la réhabilitation lourde de 30 hectares de logements construits dans les années 1980 sur des remblais maritimes, présentant des faiblesses structurelles majeures. Porté par la municipalité et délégué à l'entreprise publique C&D Real Estate Group, ce projet a permis de reloger sur place près de 4 898 foyers et 130 commerces en moins de cinq ans, sans investissement net direct du budget municipal.

Le plan d'aménagement a sanctuarisé les plus belles parcelles en bord de lac pour les logements de relogement, tout en triplant la surface des équipements publics (écoles, centres culturels, parkings souterrains). Le réseau de rues traditionnelles a été conservé pour maintenir l'animation commerciale de proximité.

2. Mécanismes financiers et efficacité opérationnelle

Le projet s'est appuyé sur une règle stricte d'équité dans les indemnisations pour éviter la spéculation. Le montage financier global (9,5 milliards de RMB d'investissements) a été équilibré par la valorisation foncière et la vente de droits à bâtir excédentaires (représentant 21 % de la surface totale construite). La centralisation des décisions au sein d'une direction unique et la gestion intégrée par une entreprise publique ont permis de mener de front les phases d'expropriation, d'études techniques et de travaux, optimisant ainsi les délais de livraison.

(AI 辅助翻译)