

Redéveloppement des terrains à faible efficacité : évolution des politiques, pratiques de Guangzhou et réflexions sur la transformation

Deng Maoying

Résumé

À mesure que l'urbanisation chinoise passe d'une croissance rapide à un développement plus stable, et que le développement urbain se déplace de l'expansion quantitative vers l'amélioration qualitative et l'intensification des espaces existants, le redéveloppement des terrains à faible efficacité devient un levier central d'optimisation des ressources foncières et de modernisation de la gouvernance spatiale. Cet article retrace l'évolution des politiques de redéveloppement des terrains à faible efficacité, analyse les conditions d'émergence et les mécanismes moteurs des réformes pilotes, puis examine, à partir de l'expérience de Guangzhou, les difficultés et les orientations de transformation propres à la période actuelle. L'étude montre que ces politiques ont connu quatre étapes : émergence, pilotes provinciaux et municipaux, généralisation nationale et innovation des modèles. L'allocation des droits de développement foncier et la répartition des bénéfices constituent le mécanisme moteur fondamental du redéveloppement. Face aux défis nouveaux, les gouvernements locaux doivent renforcer la coordination intégrée, adapter les instruments aux contextes locaux, orienter les projets par catégories, définir des voies différenciées d'allocation des droits de développement selon les modèles de redéveloppement et promouvoir une transformation de la gouvernance.

Mots-clés

Redéveloppement des terrains à faible efficacité ; évolution des politiques ; pratiques locales ; réflexion sur la transformation

Introduction

L'urbanisation chinoise entre dans une phase de développement stable après une période de croissance rapide [1]. Le développement urbain se transforme également : il ne repose plus principalement sur l'extension massive des espaces nouveaux, mais sur la requalification et l'amélioration de l'efficacité des espaces existants. Revitaliser les terrains sous-utilisés et promouvoir un mode d'usage de l'espace plus intensif et plus qualitatif sont ainsi devenus des enjeux majeurs de gouvernance urbaine [2]. À ce jour, l'État a lancé plusieurs cycles de projets pilotes de redéveloppement des terrains à faible efficacité. En 2023, le ministère des Ressources naturelles a publié l'Avis sur le lancement du travail pilote de redéveloppement des terrains à faible efficacité (Développement des ressources naturelles [2023] n° 171, ci-après « document n° 171 »), sélectionnant 43 villes pilotes afin de promouvoir un développement urbain-rural intensif, compact, vert et de haute qualité. En 2025, l'Avis sur l'élargissement et l'approfondissement du travail pilote de redéveloppement des terrains à faible efficacité (Développement des ressources naturelles [2025] n° 83, ci-après « document n° 83 ») a encore proposé des innovations politiques portant sur la coordination de la planification spatiale territoriale, l'optimisation des terrains industriels et commerciaux existants et la mobilisation des terrains à faible efficacité.

Le redéveloppement de ces terrains est coûteux et implique des droits fonciers complexes. Il est souvent freiné par des cycles longs, des parcours politiques difficiles et une rentabilité de projet délicate à

équilibrer. Les gouvernements locaux comme les acteurs du marché manquent donc fréquemment d'incitations, si bien que le redéveloppement demeure, dans de nombreux cas, principalement tiré par des directives administratives venues du niveau supérieur [3]. Les travaux existants se concentrent sur quatre ensembles de questions : les recherches théoriques et les voies d'action concernant différents types de terrains, tels que les terrains industriels peu efficaces [4-6], les villages urbains [7-8] et les terrains résidentiels ruraux vacants [9-12] ; l'identification spatiale des terrains à faible efficacité et les stratégies de redéveloppement qui en découlent [13-15] ; les réflexions institutionnelles sur le contrôle des usages, les régimes de propriété et leurs logiques [16-18] ; enfin, les synthèses sur les politiques et les pratiques, portant notamment sur les mécanismes moteurs [19], les problèmes existants [20-21], les modes de mise en œuvre [22-23] et la répartition des plus-values foncières [24-25]. Une grande partie de cette littérature reste fondée sur des études de cas locales. Il demeure nécessaire d'approfondir l'analyse du processus d'élaboration des politiques, des mécanismes moteurs, des relations de propriété et de la répartition des bénéfices selon les différents modèles de redéveloppement.

Guangzhou est l'une des mégapoles chinoises ayant engagé tôt un redéveloppement systématique des terrains à faible efficacité. Depuis son inclusion, en septembre 2023, dans la première vague nationale de villes pilotes, elle a mené plusieurs explorations autour de ces terrains. Par des voies de développement diversifiées, elle a favorisé l'optimisation structurelle, la conversion des moteurs de croissance et l'amélioration qualitative, tout en constituant des concepts et des mesures à valeur démonstrative et en poursuivant une gouvernance informationnelle du stock foncier peu efficace [26]. Guangzhou fournit donc une expérience utile pour comprendre le redéveloppement de ces terrains. Sur cette base, l'article retrace le processus politique chinois, discute la logique pratique du cas de Guangzhou, analyse les principaux défis de la période actuelle et propose des recommandations pour optimiser les voies de redéveloppement.

1 Compréhension théorique du redéveloppement des terrains à faible efficacité

Le redéveloppement des terrains à faible efficacité désigne généralement le développement secondaire de terrains constructibles existants mais sous-performants, par redéveloppement autonome ou conjoint des titulaires initiaux de droits, introduction d'acteurs du marché, acquisition et réserve par le gouvernement, ou autres dispositifs apparentés. Les politiques pilotes nationales ont défini ces terrains de manière variable selon les cycles, tandis que les gouvernements locaux ont aussi exploré des mécanismes régionaux d'évaluation et d'identification. Dans la mise en œuvre, un projet entre d'abord dans une base locale de projets ; les acteurs de redéveloppement choisissent ensuite des trajectoires différentes selon le type de terrain et les incitations et contraintes des politiques locales.

Le redéveloppement met en jeu l'usage du sol, la restructuration spatiale, la coordination des intérêts et d'autres dimensions. La restructuration des droits de propriété et l'allocation des droits de développement foncier deviennent ainsi essentielles pour construire des cadres d'équilibre des bénéfices adaptés aux différents modèles.

1.1 Attribution initiale des droits de développement foncier dans la gouvernance spatiale

Les droits de développement foncier renvoient principalement au droit de développer et de construire sur un terrain par modification de l'usage du sol et de l'intensité de développement. Ils constituent une composante importante du faisceau plus large des droits fonciers [27-28]. Dans le développement incrémental, ils désignent surtout le droit de mener une opération d'aménagement, autrement dit une «

autorisation initiale de développement ». Le Royaume-Uni a introduit cette notion dans le Town and Country Planning Act des années 1940, en séparant les droits de développement de la propriété foncière et en les nationalisant. Après son introduction aux États-Unis dans les années 1960, le pays a exploré des transactions marchandes fondées sur la privatisation de ces droits, formant progressivement des dispositifs tels que l'achat et le transfert de droits de développement.

À la différence des pays fondés sur la propriété privée du sol, les droits de développement foncier en Chine relèvent fortement de la puissance publique. Dans le cadre de la propriété publique socialiste du sol, la Chine a constitué une configuration dans laquelle la propriété foncière, les droits d'usage du sol et les droits de développement peuvent être séparés [29]. Le contrôle de ces droits est intégré au système de planification spatiale territoriale et au système de contrôle des usages. Les gouvernements locaux exercent un pouvoir administratif à différents stades de l'approbation foncière afin de contrôler, à l'échelle micro, les droits de développement associés à des projets spécifiques, ce qui dissocie ces droits de la propriété et des droits d'usage.

Les gouvernements locaux utilisent des outils de gouvernance tels que les plans détaillés, les conditions d'approvisionnement foncier et les permis de planification pour définir et réguler l'usage du sol et l'intensité de développement des projets. Au stade de la planification, le plan détaillé constitue la base juridique du développement et de la protection du territoire, du contrôle des usages, de la délivrance des permis de planification pour les projets urbains et ruraux, ainsi que des activités de construction. Au stade de la fourniture du terrain, les conditions de planification sont inscrites dans les contrats de transfert ou les décisions d'allocation et définissent les obligations fondamentales des titulaires de droits d'usage. Pendant l'utilisation du terrain, les autorités de planification supervisent la construction au moyen des permis de planification des terrains constructibles, des permis de planification des projets de construction et d'autres instruments.

1.2 Reconfiguration des droits de développement foncier dans le redéveloppement des terrains à faible efficacité

Par rapport au développement incrémental, les droits de développement dans le redéveloppement de terrains à faible efficacité supposent l'ajustement de conditions de développement déjà établies. Leur essence est le « droit de modifier les modes d'usage existants au-delà du périmètre défini par les droits d'usage du sol », incluant les changements d'usage, d'intensité et d'autres prérogatives initialement limitées par les conditions de fourniture du terrain [29]. Ces terrains peuvent être domaniaux ou collectifs ; leurs usagers incluent gouvernements, collectifs villageois, entreprises et particuliers.

Au cours du redéveloppement, plusieurs titulaires cherchent à restructurer les droits d'usage, les droits de développement, les droits de location et les droits aux bénéfices, ainsi qu'à répartir la plus-value générée. Les politiques différenciées et les modes d'allocation des droits produisent des schémas distincts de répartition des bénéfices fonciers et influencent l'efficacité d'allocation des ressources spatiales. Du point de vue de l'acteur qui conduit l'allocation des droits, les modèles de redéveloppement peuvent être classés en modèles pilotés par le gouvernement, par le titulaire initial des droits et par le collectif villageois. Chacun ajuste les droits de développement par des mécanismes différents.

Dans un modèle piloté par le gouvernement, celui-ci reprend le terrain et le remet sur le marché, transférant à un nouvel usager les droits d'usage et les droits de développement liés à l'usage et à l'intensité. Dans les modèles pilotés par le titulaire initial ou par le collectif villageois, l'autorité de

planification urbaine et rurale instruit les demandes de modification des conditions de planification, réémet ces conditions et clarifie les limites des droits de développement. Pour les modèles différenciés, les gouvernements locaux fixent le prix de ces droits par les frais de transfert foncier, les compléments de prix foncier, les prélèvements d'ajustement sur les plus-values et d'autres mécanismes, participant ainsi à la répartition de la plus-value produite par le redéveloppement. Les acteurs partagent les coûts et les revenus issus des changements d'usage ou d'intensité par coopération et négociation, ce qui explicite la valeur des droits de développement foncier.

2 Évolution des politiques de redéveloppement des terrains à faible efficacité

2.1 Trajectoire de développement du redéveloppement des terrains à faible efficacité

Le redéveloppement des terrains à faible efficacité est une innovation institutionnelle apparue au cours de l'urbanisation chinoise pour répondre à la rareté des ressources foncières, améliorer l'efficacité d'usage des terrains et promouvoir un développement urbain-rural de haute qualité. Son évolution peut être divisée en quatre étapes : émergence des politiques, pilotes provinciaux et municipaux, généralisation nationale et innovation des modèles (tableau 1).

2.1.1 Émergence des politiques : premières explorations locales par desserrement institutionnel et incitations à l'habilitation

Avec l'industrialisation et l'urbanisation rapides, l'usage extensif et inefficace du sol est devenu de plus en plus visible. En 2007, Foshan, dans le Guangdong, a publié la Décision sur l'accélération du redéveloppement des vieux quartiers, vieilles usines et vieux villages (Gouvernement de Foshan [2007] n° 68), ainsi que trois documents d'orientation connexes. Le texte proposait d'améliorer les infrastructures urbaines et rurales, de renforcer les fonctions urbaines et de rehausser l'environnement urbain-rural afin de répondre aux besoins de développement et de vie quotidienne, inaugurant ainsi une exploration régionale de la revitalisation du stock foncier.

En 2008, le Guangdong a synthétisé l'expérience de Foshan en matière de redéveloppement des « trois anciens », sollicité le soutien du ministère des Terres et des Ressources et lancé une province pilote de démonstration pour l'usage économe et intensif des terrains. En 2009, la province a publié les Plusieurs avis sur la promotion du redéveloppement des « trois anciens » afin de faire progresser l'usage économe et intensif des terrains (Gouvernement du Guangdong [2009] n° 78), utilisant l'innovation institutionnelle pour activer les marchés, mobiliser les terrains existants et traiter les problèmes historiques laissés par le développement extensif. La même année, Guangzhou a publié les Avis sur l'accélération du redéveloppement des « trois anciens » (Gouvernement de Guangzhou [2009] n° 56) et deux avis de mise en œuvre, lançant officiellement ce travail.

Cette étape s'explique par la forte consommation de ressources foncières durant l'urbanisation rapide. L'intensification des tensions entre offre et demande de terrains a orienté la politique foncière vers l'économie et l'intensification de l'usage, incitant l'État et les collectivités locales à accorder une attention croissante à la revitalisation des ressources existantes. En coordonnant développement primaire et secondaire, le redéveloppement des « trois anciens » a permis aux acteurs du marché d'obtenir des droits de développement primaire sur le stock foncier, d'attirer des capitaux sociaux dans le renouvellement et d'activer le potentiel de redéveloppement par desserrement institutionnel et incitations d'habilitation.

2.1.2 Phase des pilotes provinciaux et municipaux : extension nationale des pilotes et diversification des modes d'allocation

En 2013, pour mettre en œuvre les exigences du XVIII^e Congrès national concernant l'usage économe et intensif des ressources et la transformation des modes d'utilisation, le ministère des Terres et des Ressources a publié les Avis directeurs sur la conduite de projets pilotes de redéveloppement des terrains urbains à faible efficacité (Développement des terres et ressources [2013] n° 3, ci-après « document n° 3 »). Dix provinces ont été sélectionnées comme pilotes et, pour la première fois, une orientation politique nationale a été donnée au redéveloppement de ces terrains.

Le document définissait trois types de terrains constructibles urbains existants pouvant entrer dans les pilotes : les terrains à disposition dispersée, à usage extensif ou à usage déraisonnable. En termes d'orientation, il demandait aux gouvernements de renforcer la coordination, de maintenir une logique de marché, d'adapter les actions aux circonstances et de promouvoir quatre modèles : demandes de redéveloppement par les usagers initiaux de terrains domaniaux, demandes par les organisations économiques collectives rurales, participation des acteurs du marché et développement par réserve gouvernementale. Ces modèles ont formé des voies diversifiées d'allocation des droits de développement sur le stock foncier inefficace.

2.1.3 Phase de généralisation : extension des pilotes et renforcement des contraintes d'intérêt public sur les droits de développement

La Conférence centrale sur le travail urbain de 2015 a souligné que « les villes du peuple sont faites pour le peuple », marquant le passage d'une recherche essentiellement quantitative d'expansion urbaine à une attention plus forte aux besoins humains. En 2016, le ministère des Terres et des Ressources a publié les Avis directeurs sur la poursuite de la promotion du redéveloppement des terrains urbains à faible efficacité (à titre expérimental) (Développement des terres et ressources [2016] n° 147, ci-après « document n° 147 »), étendant les pilotes à l'échelle nationale. Par rapport à l'étape précédente, la politique a davantage standardisé les cibles, en ajoutant la condition que les terrains soient déjà identifiés comme terrains constructibles lors du deuxième recensement national des terres. Elle a aussi renforcé l'exigence d'équipements publics et de projets de bien-être, en prévoyant qu'une proportion déterminée de terrain soit prioritairement réservée aux infrastructures, équipements municipaux, projets d'intérêt public et autres services publics.

À cette étape, certaines régions ont combiné « usages à haut rendement et coefficients d'occupation élevés », ce qui a fortement augmenté la valeur des droits de développement. Par la cession négociée de ces droits, les titulaires initiaux et les acteurs du marché ont reçu de puissantes incitations, donnant lieu à de nombreux projets dominés par le développement immobilier. Ces dernières années, toutefois, certains projets immobiliers ont affecté le développement stable et sain du marché en raison de ruptures de chaînes de financement, rendant difficile la poursuite de ce modèle. En 2021, le ministère du Logement et du Développement urbain-rural a publié l'Avis sur la prévention des démolitions et constructions à grande échelle dans les actions de renouvellement urbain (Construction Science [2021] n° 63), resserrant la politique nationale de renouvellement urbain et exigeant la transformation du redéveloppement des « trois anciens » et du renouvellement urbain.

2.1.4 Phase d'innovation des modèles : intégration systémique des politiques et redistribution des droits légitimes au cœur des nouveaux pilotes

À l'étape précédente, les démolitions et reconstructions excessives dans les villages urbains ont accru les risques de stabilité sociale. Dans le cycle descendant du marché immobilier, les nouveaux logements commerciaux issus de ces opérations sont devenus plus difficiles à absorber à court terme, augmentant la difficulté de stabiliser le marché. Pour éliminer les risques de sécurité et promouvoir un développement urbain de haute qualité, les Avis directeurs sur la promotion active et prudente du redéveloppement des villages urbains dans les mégapoles et grandes villes (Bureau général du Conseil des affaires d'État [2023] n° 25, ci-après « document n° 25 du Conseil des affaires d'État ») ont été publiés en 2023. Le document insistait sur une progression régulière, active et prudente, et précisait que le redéveloppement des villages urbains devait se faire par expropriation légale et transfert de terrains nets.

La même année, le ministère des Ressources naturelles a publié le document n° 171, lançant un nouveau cycle pilote centré sur les terrains constructibles existants, urbains et ruraux, à disposition dispersée, usage extensif ou usage déraisonnable. La politique mettait l'accent sur l'innovation des politiques et mécanismes de redéveloppement dans quatre domaines : coordination de la planification, soutien par les réserves foncières, incitations politiques et garanties fondamentales. En 2025, le document n° 83 a élargi le périmètre pilote et encouragé davantage l'innovation dans la coordination de la planification spatiale territoriale, l'optimisation des terrains industriels et commerciaux existants, le développement mixte des terrains, la conversion d'usages compatibles et le renforcement des travaux de base.

S'agissant des modes de fourniture foncière, la nouvelle étape autorise la coordination du développement primaire et secondaire, et les gouvernements peuvent déterminer les acteurs du redéveloppement par transfert négocié. Dans les premières pratiques, la participation précoce des acteurs du marché et des modes de fourniture plus flexibles avaient élargi leur espace de négociation et leur avaient permis d'obtenir des rendements élevés de plus-value foncière. Les nouvelles politiques pilotes exigent l'amélioration des méthodes d'expropriation et de fourniture, la clarification des normes et procédures d'indemnisation des maisons sur terrains collectifs et le respect du principe de transfert de terrains nets. Les droits de développement primaire des terrains à faible efficacité reviennent ainsi aux gouvernements locaux, et l'allocation des droits de développement passe d'une logique de « concession et décentralisation » à une logique de « coordination gouvernementale ».

Dans la coordination des bénéfices, les nouvelles politiques utilisent des outils de prix foncier pour réguler les rendements des droits de développement et encourager les titulaires initiaux et les acteurs du marché à participer. Elles proposent qu'après ajustement de l'usage du sol, les paiements complémentaires soient calculés selon une proportion du prix foncier publié ou de la valeur d'expertise de marché. Elles précisent également les sous-types et conditions dans lesquels le redéveloppement de terrains industriels peu efficaces peut être exempté de paiement foncier supplémentaire.

Étape	Année	Mesures politiques
Émergence des politiques (2007-2012)	2007	Foshan, Guangdong : Décision sur l'accélération du redéveloppement des vieux quartiers, vieilles usines et vieux villages et trois documents d'orientation connexes (Gouvernement de Foshan [2007] n° 68).
Émergence des	2009	Guangdong : Plan de travail pour construire une province pilote de

Étape	Année	Mesures politiques
politiques (2007-2012)		démonstration d'usage économe et intensif des terrains (Télégramme du gouvernement du Guangdong [2009] n° 16).
Émergence des politiques (2007-2012)	2009	Guangdong : Plusieurs avis sur la promotion du redéveloppement des “trois anciens” afin de faire progresser l'usage économe et intensif des terrains (Gouvernement du Guangdong [2009] n° 78).
Pilotes provinciaux et municipaux (2013-2015)	2013	Avis directeurs sur la conduite de projets pilotes de redéveloppement des terrains urbains à faible efficacité (Développement des terres et ressources [2013] n° 3).
Généralisation nationale (2016-2022)	2016	Avis directeurs sur la poursuite de la promotion du redéveloppement des terrains urbains à faible efficacité (Développement des terres et ressources [2016] n° 147).
Généralisation nationale (2016-2022)	2018	Avis du ministère des Ressources naturelles sur l'amélioration du mécanisme reliant terrains constructibles incrémentaux et terrains constructibles existants (Règlement des ressources naturelles [2018] n° 1).
Généralisation nationale (2016-2022)	2021	Règlement d'application de la Loi sur l'administration des terres de la République populaire de Chine (révision de 2021).
Généralisation nationale (2016-2022)	2021	Avis sur la prévention des démolitions et constructions à grande échelle dans les actions de renouvellement urbain (Construction Science [2021] n° 63).
Innovation des modèles (2023-présent)	2023	Avis directeurs sur la promotion active et prudente du redéveloppement des villages urbains dans les mégapoles et grandes villes (Bureau général du Conseil des affaires d'État [2023] n° 25).
Innovation des modèles (2023-présent)	2023	Avis sur le lancement du travail pilote de redéveloppement des terrains à faible efficacité (Développement des ressources naturelles [2023] n° 171).
Innovation des modèles (2023-présent)	2025	Avis sur l'élargissement et l'approfondissement du travail pilote de redéveloppement des terrains à faible efficacité (Développement des ressources naturelles [2025] n° 83).

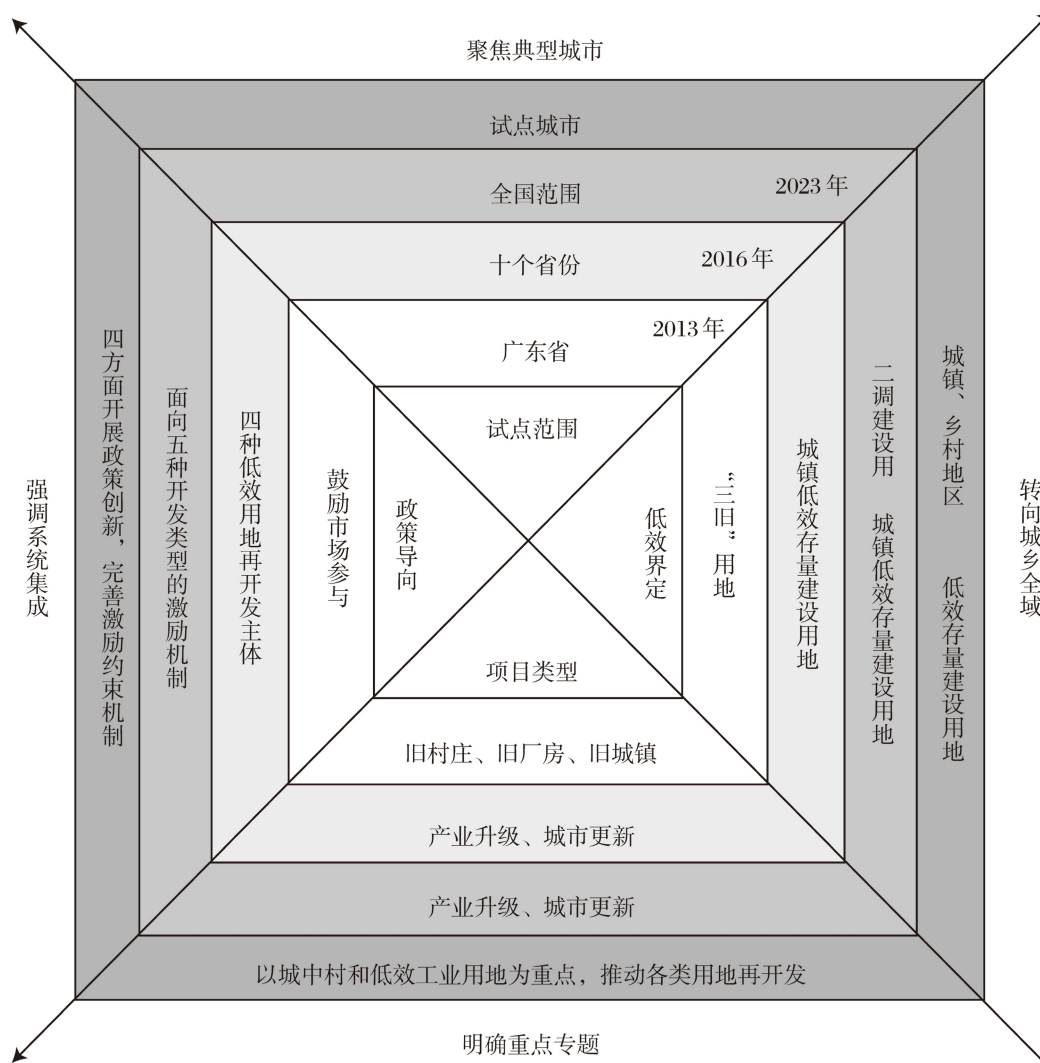


Fig. 1 Tendances de l'évolution des politiques pilotes de redéveloppement des terrains à faible efficacité

2.2 Tendances de l'évolution des politiques

2.2.1 Passage à l'ensemble du territoire urbain-rural

Les premières politiques de redéveloppement des terrains à faible efficacité se concentraient surtout sur les terrains constructibles urbains. Avec l'avancement de la planification spatiale territoriale et de l'intégration urbain-rural, les politiques récentes étendent le champ aux terrains constructibles existants dans l'ensemble du territoire urbain et rural. Cette extension reflète le passage d'une logique de renouvellement urbain localisé à une logique de gouvernance globale des ressources spatiales. La nouvelle orientation ne se limite plus à résoudre des problèmes ponctuels d'usage inefficace. Elle cherche à coordonner la protection écologique, la sécurité foncière, les fonctions industrielles, les services publics et la qualité des espaces de vie. Le redéveloppement devient ainsi un outil de réorganisation des ressources dans l'ensemble du territoire plutôt qu'un simple moyen de libérer de la valeur foncière dans les zones bâties.

2.2.2 Accent mis sur l'intégration systémique

L'évolution des politiques montre un passage de mesures dispersées à une intégration plus systémique. Les premiers dispositifs reposaient souvent sur des expérimentations locales et des dérogations institutionnelles ; les politiques récentes visent davantage la coordination entre planification, réserve foncière, prix foncier, financement, expropriation, indemnisation, supervision de la construction et gestion postérieure.

Cette intégration systémique répond à la complexité croissante des projets. Les terrains à faible efficacité impliquent des intérêts multiples, des droits de propriété fragmentés et des objectifs publics variés. Pour éviter que les politiques ne produisent de simples incitations immobilières ou des arbitrages ponctuels, il faut articuler les instruments de gouvernance et établir des règles plus stables de partage des coûts, des risques et des bénéfices.

3 Pratiques de Guangzhou en matière de redéveloppement des terrains à faible efficacité

Guangzhou a progressivement construit un système de politiques de type « 1+X+N » pour le redéveloppement des terrains à faible efficacité. Dans ce système, le « 1 » renvoie au document-cadre municipal, le « X » aux politiques spéciales couvrant les principales catégories de redéveloppement et le « N » aux règles opérationnelles et lignes directrices. Cette architecture vise à relier planification spatiale, gestion foncière, calcul des prix, approbation des projets et mise en œuvre concrète.

À partir des différences d'acteurs et de droits de propriété, les pratiques de Guangzhou peuvent être regroupées en trois types : modèle piloté par le gouvernement, modèle piloté par le titulaire initial des droits et modèle piloté par le collectif villageois. Ces types correspondent à des modalités différentes de restructuration des droits et de répartition des bénéfices.

Modèle de redéveloppement	Propriété foncière	Voie pratique	Principaux changements de droits de propriété pendant le redéveloppement
Piloté par le gouvernement	Domaniale ou collective	Restauration écologique gouvernementale et construction de terrains d'intérêt public	Les droits d'usage du sol sont transférés au gouvernement.
Piloté par le gouvernement	Domaniale ou collective	Réserve et transfert gouvernementaux, y compris préparation foncière par entreprise publique	Après redéveloppement, le terrain devient domanial s'il était auparavant collectif ; la propriété change et les droits d'usage des terrains constructibles domaniaux sont transférés à des acteurs du marché ou à des entreprises publiques.
Piloté par le gouvernement	Domaniale ou collective	Transaction publique des droits de	Les droits de développement et d'usage sont transférés à des

Modèle de redéveloppement	Propriété foncière	Voie pratique	Principaux changements de droits de propriété pendant le redéveloppement
		redéveloppement et coordination par entreprise publique	acteurs du marché ou à des entreprises publiques selon des arrangements coordonnés.
Piloté par le gouvernement	Domaniale ou collective	Réserve gouvernementale comptable	Une partie des droits est transférée aux acteurs du marché ; les collectifs villageois reçoivent, selon les arrangements, une part des revenus de transfert foncier ou des biens alloués.
Piloté par le titulaire initial	Domaniale ou collective	Auto-revitalisation par les titulaires initiaux	Aucun transfert de propriété, de droits d'usage du sol ou de droits immobiliers n'est impliqué.
Piloté par le collectif villageois	Collective	Location de terrain constructible collectif	Les droits d'usage sont transférés aux acteurs du marché pendant la durée du bail et reviennent au titulaire initial à l'expiration ; aucun changement d'enregistrement immobilier n'est impliqué.
Piloté par le collectif villageois	Collective	Transfert de terrain constructible collectif avec construction allouée	Les droits d'usage et de propriété sont transférés aux acteurs du marché pendant la durée convenue et reviennent à l'expiration ; des changements d'enregistrement immobilier sont impliqués.

3.1 Modèles de redéveloppement et défis

3.1.1 Modèle piloté par le gouvernement : décalage entre les intérêts du gouvernement et ceux des titulaires de droits initiaux dans la restructuration des droits

Dans le modèle piloté par le gouvernement, celui-ci reprend, réserve et remet les terrains sur le marché par expropriation, acquisition, réserve, transfert ou coordination d'entreprises publiques. Il contrôle directement la restructuration des droits de propriété et l'allocation des droits de développement. Ce modèle convient aux projets d'intérêt public, aux zones à forte complexité foncière ou aux opérations

nécessitant une coordination globale des fonctions spatiales. Il permet de garantir les objectifs publics, mais il exige aussi des coûts initiaux considérables et un cycle de négociation long.

La difficulté centrale réside dans l'équilibre entre compensation des droits, coûts de préparation et recettes de transfert. Lorsque les coûts d'expropriation, de relogement et de préparation foncière augmentent, le gouvernement supporte une forte pression financière. Si les droits de développement accordés au futur projet sont trop limités, les recettes ne suffisent pas à couvrir les coûts ; s'ils sont trop généreux, le projet risque de privilégier la maximisation de la valeur foncière au détriment des objectifs publics. Les désalignements entre les revendications des titulaires initiaux, les objectifs gouvernementaux et la capacité du marché deviennent alors une source majeure de blocage.

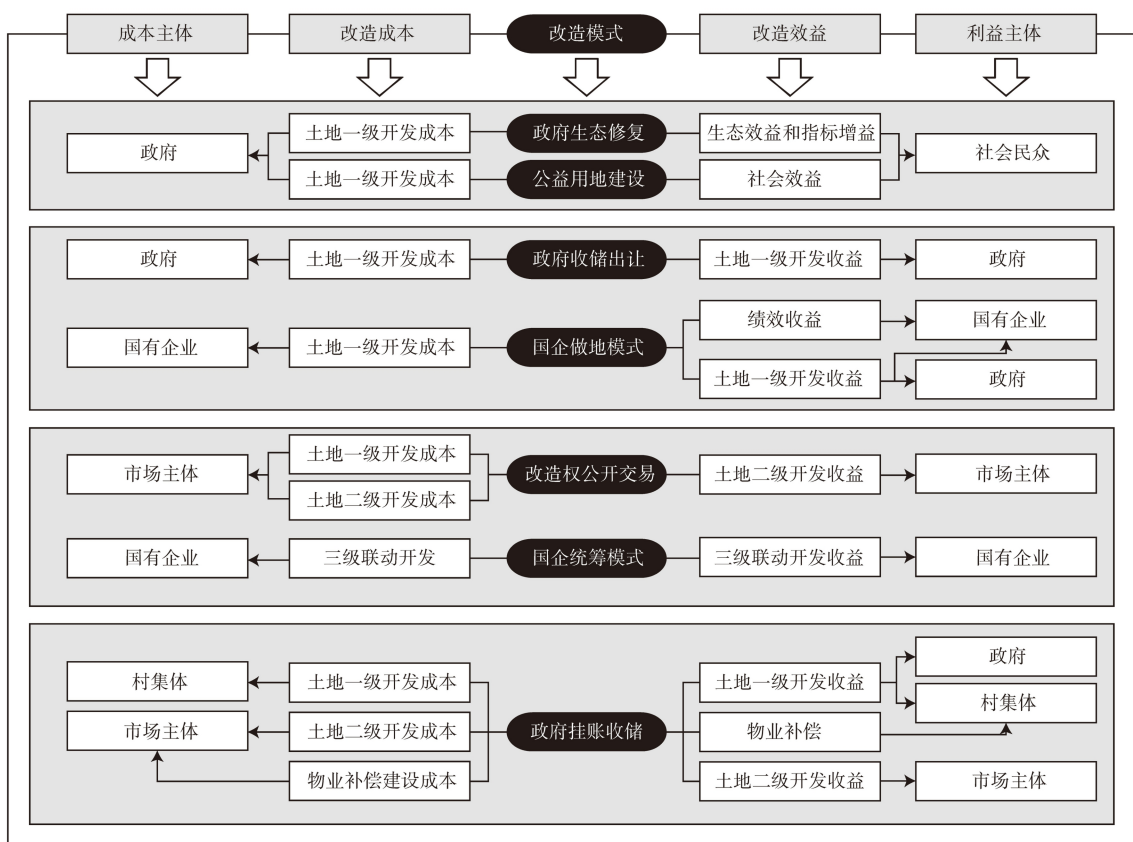


Fig. 2 Structures de bénéfices de quatre modèles gouvernementaux de redéveloppement des terrains à faible efficacité

3.1.2 Modèle piloté par le titulaire de droits initial : déséquilibre rationnel entre coûts de redéveloppement et gains de valorisation

Dans ce modèle, le titulaire initial conserve ses droits de propriété fondamentaux et demande une modification des conditions de planification ou une augmentation de l'intensité de développement. Le gouvernement lui accorde, dans un certain périmètre, des droits de développement permettant soit d'augmenter l'intensité par démolition-reconstruction, soit d'ajuster les fonctions du bâtiment par rénovation, afin d'obtenir des bénéfices de plus-value foncière.

Deux voies de mise en œuvre peuvent être distinguées. Premièrement, les terrains résidentiels, commerciaux et de services peu efficaces peuvent être redéveloppés par « paiement complémentaire

du prix foncier pour stock existant ». Le gouvernement calcule les frais de transfert selon l'usage du projet et la surface de plancher ajoutée ; le titulaire initial paie ce complément pour acquérir des droits d'intensité supérieure. Il s'agit, en substance, d'une transaction payante portant sur les droits de développement foncier. Deuxièmement, les terrains industriels peu efficaces réaménagés d'« industrie à industrie » peuvent bénéficier d'une exemption de prix foncier. Guangzhou autorise la surface de plancher supplémentaire issue de ce type de redéveloppement sans paiement additionnel de frais de transfert. La logique centrale est que le gouvernement renonce à une partie des rendements des droits de développement pour mobiliser les titulaires, orienter les industries urbaines vers des secteurs à plus forte valeur ajoutée et soutenir la montée en gamme industrielle.

Pour les titulaires initiaux, la décision dépend de l'évaluation rationnelle des coûts de redéveloppement et des bénéfices de plus-value. Si les coûts sont trop élevés et les rendements trop faibles, l'incitation disparaît. Dans les terrains résidentiels peu efficaces, les anciens quartiers construits depuis longtemps et faiblement équipés ont des besoins urgents de renouvellement, mais leurs habitants sont souvent des groupes à revenu faible ou moyen, ou des retraités, ce qui rend la levée de fonds difficile. Dans certains quartiers, les taux de location élevés et la séparation entre occupants et ménages enregistrés réduisent aussi la volonté de payer pour les services et le redéveloppement. Pour les terrains industriels peu efficaces, les titulaires sont souvent de petites et moyennes entreprises privées à faible trésorerie, peu expérimentées en développement et peu disposées à assumer les risques. En outre, ces zones comportent souvent de nombreuses parcelles sans emprise indépendante ou avec plusieurs titulaires de droits, ce qui accroît la difficulté de l'auto-revitalisation.

3.1.3 Modèle piloté par le collectif villageois : verrouillage bas de gamme de l'écosystème industriel face aux défaillances du marché des droits

Dans le modèle piloté par le collectif villageois, les terrains constructibles collectifs restent propriété collective. Le contrôle gouvernemental des droits de développement s'exerce donc principalement par les permis de planification, afin d'assurer la conformité avec la planification spatiale territoriale et le contrôle des usages. La voie de base consiste, sous réserve du respect des lois, règlements et plans, à transférer aux acteurs du marché, pour une durée convenue, les droits d'usage et de développement des terrains constructibles collectifs. Les acteurs du marché versent un prix ou un loyer au collectif villageois, et l'organisation économique collective récupère les droits à l'expiration.

Deux méthodes de transaction dominent. La première est la location foncière : le collectif loue un terrain constructible collectif commercial rural à un acteur du marché pour une durée déterminée ; ce dernier développe, construit et exploite le projet en payant périodiquement un loyer. La seconde est le modèle « transfert plus construction allouée » : le collectif transfère un terrain constructible collectif à une entreprise et reçoit un paiement unique pour l'usage du terrain. L'entreprise construit des biens de remplacement pour le collectif et les lui reloue. Pendant la construction, le collectif paie les frais par étapes, liées au démarrage, au gros œuvre, à l'achèvement et à l'enregistrement immobilier. Après achèvement, le collectif obtient des revenus durables par des loyers convenus.

Dans ce modèle, les entreprises recherchent des rendements stables et substantiels, tandis que les collectifs villageois recherchent des revenus longs et sûrs par transaction de droits. Le comportement orienté vers le profit des deux parties peut provoquer une défaillance du marché. Une mauvaise allocation des droits d'usage et de développement peut entraîner un cycle négatif dans l'écosystème industriel et évincer les entreprises innovantes, à forte croissance et de haute qualité. D'un côté, les

collectifs peuvent être contraints par une logique de court terme, privilégiant le niveau du loyer plutôt que la qualité du projet, sans examiner suffisamment la structure industrielle régionale ni le potentiel de développement. De l'autre, certains promoteurs adoptent une logique immobilière, s'appuyant sur une construction homogène et de forte intensité puis sur la sous-location ou le transfert rapide pour récupérer le capital, au détriment de la qualité et de l'adéquation sectorielle des entreprises introduites.

3.2 Explorations innovantes de Guangzhou

3.2.1 Modèle piloté par le gouvernement : allocation coordonnée des droits de développement pour libérer le potentiel de valorisation foncière du secteur de Songxi

Le secteur de Songxi à Luochongwei, dans le district de Baiyun, couvre 213,15 ha et compte 2,9808 millions de m² de bâtiments existants. Anciennes usines d'État et villages y sont imbriqués ; la zone souffre d'industries bas de gamme, d'une faible efficacité d'usage du sol, d'une circulation mixte et de congestion. Il s'agit du premier projet de redéveloppement de village urbain lancé à Guangzhou selon le modèle « expropriation légale + transfert de terrain net ». Pour atteindre un développement de haute qualité, le secteur a adopté un modèle de préparation foncière par entreprise publique, avec Guangzhou Bay Area Xin'an Urban Development Investment Co., Ltd. comme acteur de préparation.

Le redéveloppement de Songxi libère la valeur foncière par une allocation coordonnée des droits de développement. Il utilise des capitaux externes pour partager la pression des coûts, élargit les canaux de financement et coordonne la restructuration des droits de propriété. En pratique, le gouvernement de district organise la délimitation et l'enregistrement du périmètre de préparation, mène les enquêtes et vérifications de données de base, prépare et approuve les plans de préparation foncière et les plans détaillés, formule un plan de mise en œuvre, procède à l'expropriation, à l'indemnisation et au relogement, annule les droits initiaux après indemnisation, puis transfère dans la réserve les terrains éligibles avant leur fourniture.

Ce modèle contribue à résoudre les coûts initiaux élevés et les cycles de négociation longs caractéristiques des redéveloppements pilotés par le gouvernement. L'introduction d'une entreprise publique comme acteur de préparation donne au gouvernement plus de souplesse pour coordonner les droits de développement et la répartition des plus-values, tout en orientant le projet vers un usage plus intensif et plus efficace de l'espace.

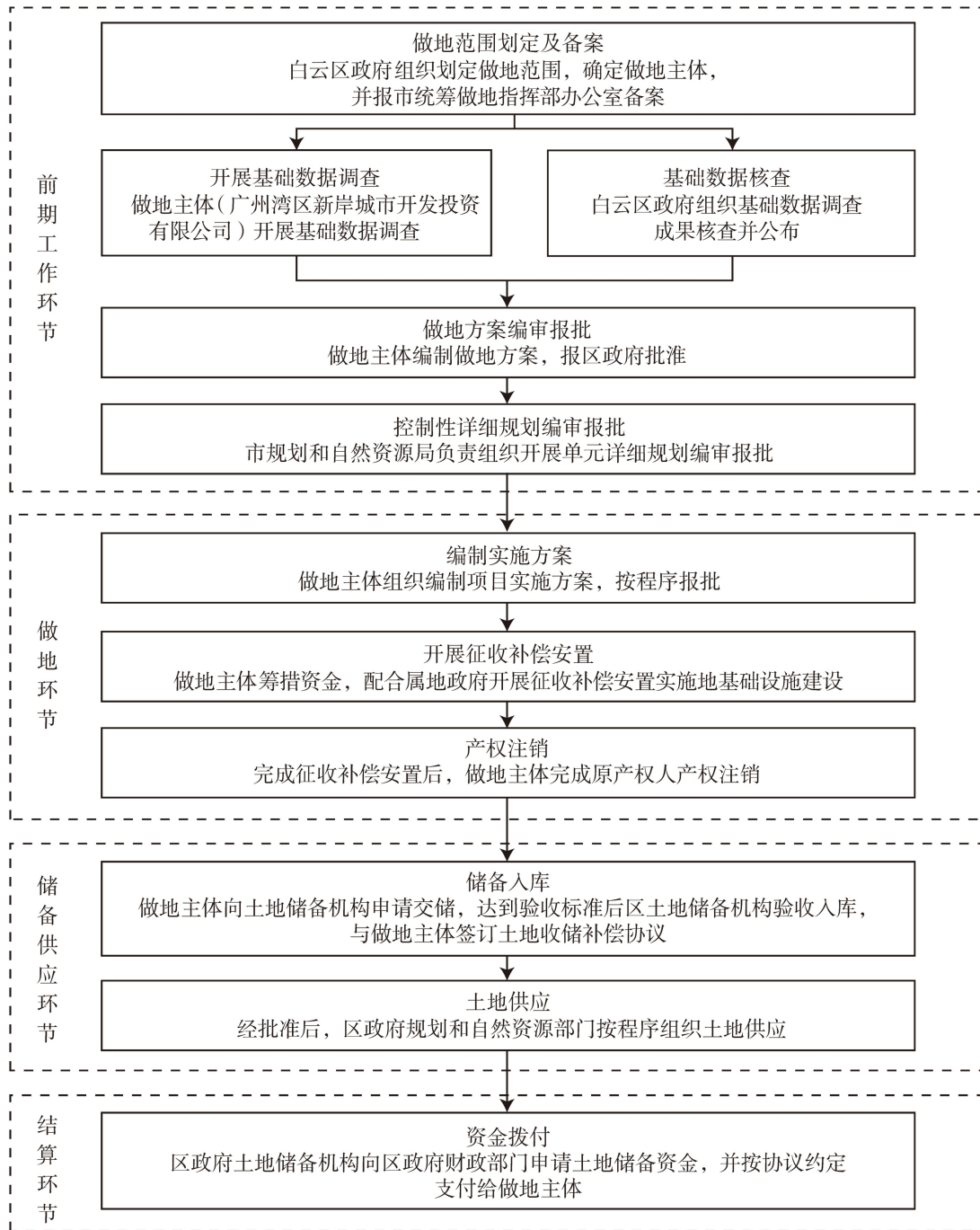


Fig. 3 Processus de préparation foncière piloté par des entreprises publiques dans le secteur de Songxi à Luochongwei

3.2.2 Modèle piloté par le titulaire de droits initial : concession sur les gains des droits de développement pour permettre l'auto-renouvellement du n° 2 de la rue Qun

Le projet d'auto-renouvellement du n° 2 de la rue Qun, dans le district de Huadu, occupe 342,4 m² et comprend 1 726,64 m² de surface bâtie. Le bâtiment de cinq étages, à structure mixte, compte 25 ménages. Face à un cadre de vie dégradé, à des risques de sécurité et à des services publics insuffisants,

les propriétaires ont supporté collectivement les coûts du redéveloppement, contribuant à hauteur de 4 600 yuans/m² pour la démolition des structures dangereuses et la reconstruction, et confiant les travaux de démolition et de construction à une entreprise publique de district (fig. 4).

Pour encourager l'auto-redéveloppement par les titulaires de droits, le gouvernement a subventionné 50 % des coûts réels de construction et accordé aux propriétaires une subvention équivalente à 50 % des fonds de maintenance immobilière effectivement payés, traitant ainsi le problème de maintenance à long terme des vieux quartiers dépourvus de fonds spéciaux. En parallèle, la surface résidentielle supplémentaire a été soumise à des frais de transfert calculés à partir du prix résidentiel de référence corrigé du même secteur, réduisant fortement la charge financière des propriétaires. Après redéveloppement, les réseaux d'eau, d'électricité et de gaz du n° 2 de la rue Qun ont été entièrement modernisés, deux ascenseurs intérieurs ajoutés, le système de sécurité incendie amélioré, la largeur d'escalier portée de 0,9 m à 1,2 m, la valeur des logements multipliée par 1,6, tandis que le gouvernement économisait environ 50 % de dépenses budgétaires. Le projet a ainsi produit un résultat gagnant-gagnant : bénéfices pour les titulaires, économies publiques et amélioration de la qualité spatiale.

Le principal goulot d'étranglement de l'auto-redéveloppement résidentiel réside dans l'inadéquation entre coûts et rendements. Les droits de développement, supports essentiels de la plus-value foncière, déterminent directement la faisabilité des voies de redéveloppement. Dans le projet de la rue Qun, le gouvernement a consenti modérément des rendements liés au changement d'intensité, par combinaison de concessions sur le prix foncier et de subventions budgétaires. Cela a renforcé la volonté de redévelopper et optimisé la voie d'auto-redéveloppement des terrains résidentiels peu efficaces. En temps ordinaire, la surface de plancher ajoutée sur un terrain transféré nécessiterait des frais de transfert fondés sur le prix d'expertise de marché. Pour encourager le redéveloppement résidentiel peu efficace, les Lignes directrices pour le calcul du prix foncier dans le redéveloppement des terrains à faible efficacité à Guangzhou (à titre expérimental) (Planification et ressources naturelles de Guangzhou [2024] n° 26) précisent que, lorsque ces terrains sont redéveloppés par démolition-reconstruction conformément aux règles, des incitations à prix réduit peuvent encourager les titulaires à agir volontairement et favoriser une allocation optimisée des droits de développement. Dans la pratique, le district de Huadu a également exploré des canaux stables et durables de financement des services immobiliers en subventionnant, selon certaines proportions, les fonds de maintenance et les coûts de construction.

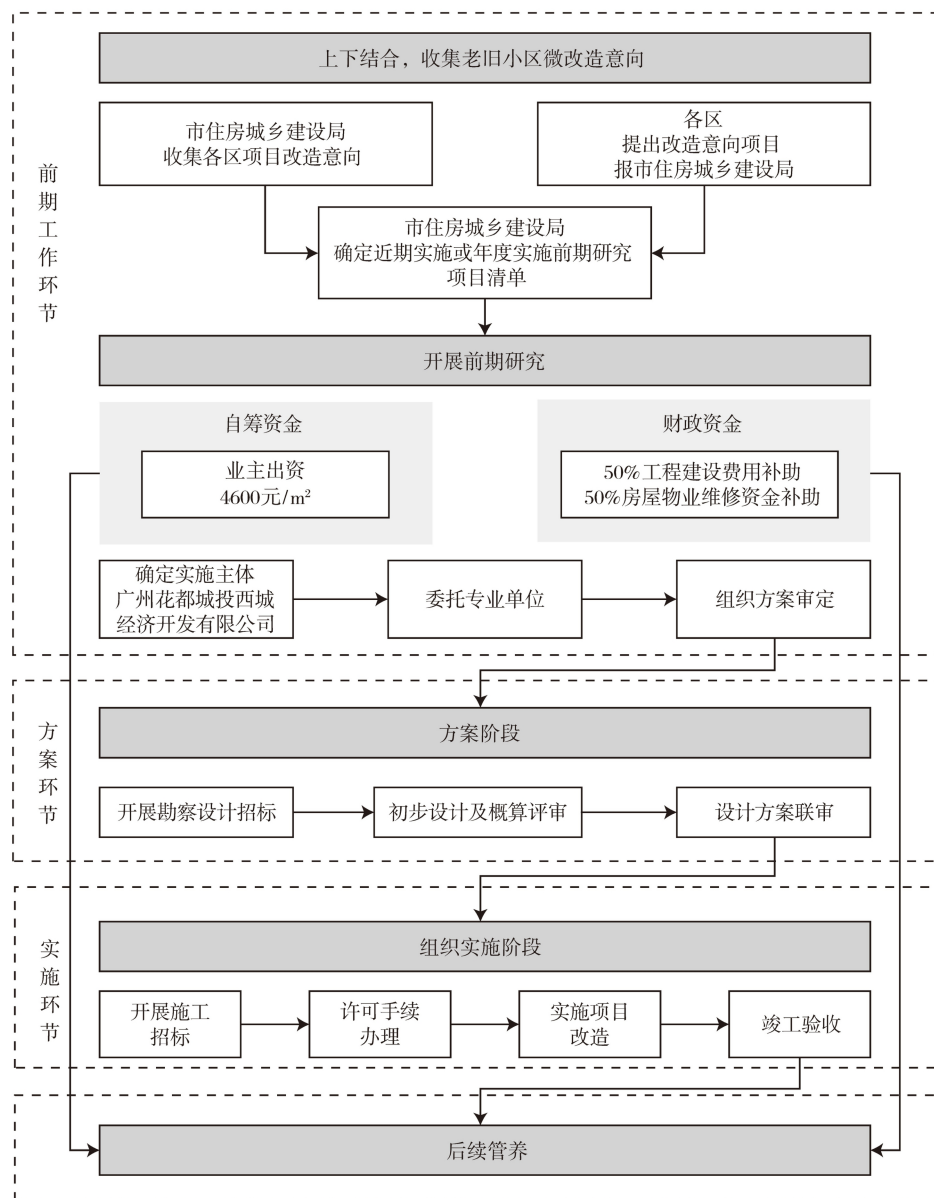


Fig. 4 Processus de mise en œuvre du projet d'auto-renouvellement du n° 2 de la rue Qun

3.2.3 Modèle piloté par le collectif villageois : habilitation par l'entreprise publique et restructuration des droits dans le redéveloppement des terrains réservés du village de Tangmei

L'Union coopérative économique du village de Tangmei, dans le bourg de Xintang du district de Zengcheng, détient environ 349 mu de terrains réservés à usage commercial, longtemps utilisés de manière inefficace. Le village a pris une entreprise publique comme pont central et s'est appuyé sur la plateforme de transaction des actifs collectifs ruraux pour attirer des investissements par ses propres moyens. Une entreprise publique entièrement détenue par le bourg de Xintang a signé avec le collectif villageois un bail foncier de 40 ans afin d'obtenir les droits d'usage. Elle a ensuite sous-loué le terrain à Mingda (Hong Kong), responsable du développement du projet Aeon Mall Mingguhui, d'une surface totale d'environ 870 000 m². Une fois achevé, le bien a été sous-loué au groupe Aeon pour exploitation et gestion. Aeon en fait un complexe commercial moderne, haut de gamme et de grande taille,

caractérisé par une concentration industrielle avancée, une division fonctionnelle claire, un environnement global de qualité et une compétitivité régionale. Le loyer de première année est de 18,38 millions de yuans, avec une hausse de 10 % tous les cinq ans, pour un total cumulé de 1,051 milliard de yuans sur les 40 ans du bail.

Dans le modèle piloté par le collectif villageois, le collectif est l'utilisateur du terrain réservé et détient les droits d'usage ainsi que les droits de développement définis par la planification. Toutefois, ses capacités limitées d'attraction d'investissements et d'exploitation rendent difficile la conversion des droits potentiels en valeur réelle. Le projet Tangmei a mobilisé les différentes parties par restructuration des droits, protégeant les droits essentiels du collectif tout en utilisant la capacité d'intégration des ressources d'une entreprise publique et les avantages opérationnels professionnels d'une entreprise de marque. Il a ainsi favorisé une revitalisation efficace du terrain, activé les fonctions industrielles et amélioré les formats commerciaux.

Par rapport à d'autres projets d'auto-attraction menés par des collectifs villageois, l'avantage du redéveloppement des terrains réservés de Tangmei tient au rôle de passerelle de l'entreprise publique, qui relie le collectif à des entreprises externes de qualité et optimise l'allocation des droits de développement. Cela aide à résoudre les problèmes de faible niveau industriel et de qualité insuffisante des projets dans les redéveloppements pilotés par les collectifs. Premièrement, la location unifiée par une entreprise publique transfère les droits d'usage des terrains réservés à cette entreprise. Deuxièmement, l'entreprise publique coordonne le collectif et le marché, facilite le transfert des droits d'usage et de développement, introduit des partenaires stratégiques et des développeurs de marque, construit un projet de haute qualité et promeut la montée en gamme industrielle régionale.

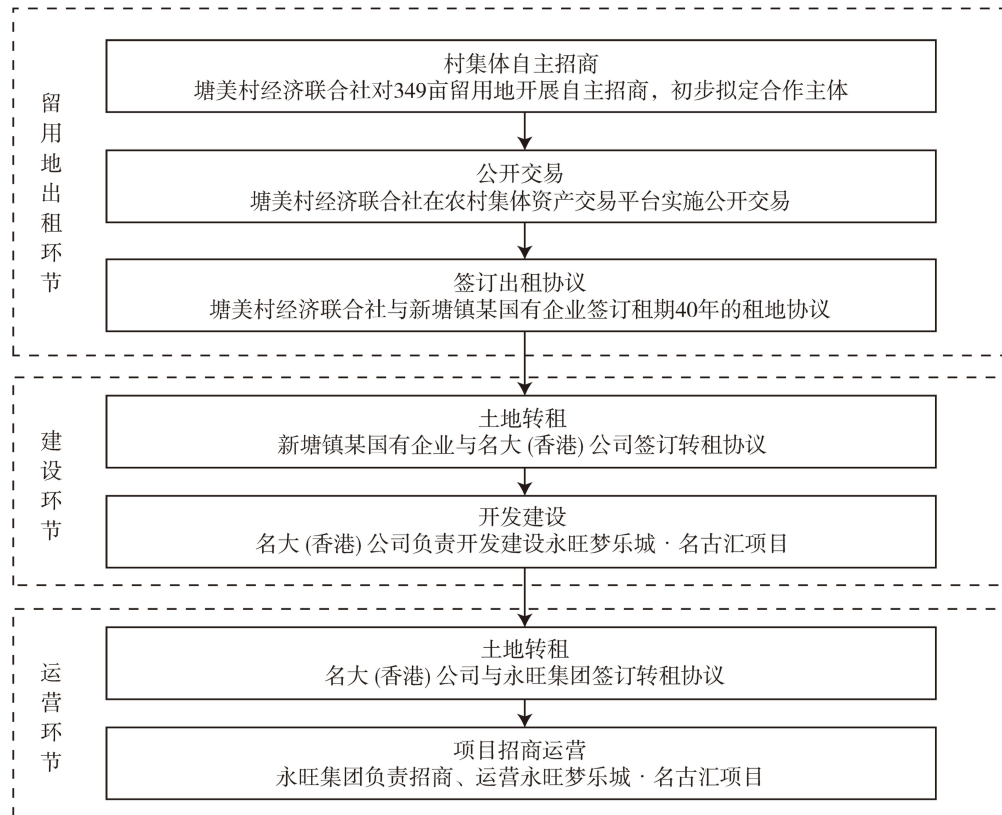


Fig. 5 Processus de mise en œuvre du redéveloppement des terrains réservés du village de Tangmei

4 Réflexions sur la transformation et recommandations politiques

4.1 Réflexions sur la transformation

À l'heure actuelle, le développement urbain passe de l'expansion incrémentale à la requalification du stock et à l'amélioration de l'efficacité. Le redéveloppement des terrains à faible efficacité s'institutionnalise et se normalise. Ses objectifs ne consistent plus seulement à traiter les « maladies urbaines » et l'expansion foncière extensive, mais à promouvoir un développement urbain-rural de haute qualité. Durant la période de prospérité du marché immobilier, certaines régions ont fortement libéré la vitalité du marché en transférant les rendements du développement secondaire aux titulaires initiaux et aux acteurs du marché, obtenant certains résultats réformateurs. Mais les voies existantes connaissent désormais un affaiblissement systémique de leurs moteurs. En phase d'ajustement du marché, les modèles d'équilibre de trésorerie centrés sur les recettes de transfert foncier deviennent difficiles à maintenir. Depuis 2023, afin de transformer les modes de développement urbain-rural et de promouvoir un développement intensif, compact, vert et de haute qualité, le ministère des Ressources naturelles a lancé un nouveau cycle pilote.

La clé du redéveloppement réside dans l'allocation rationnelle des droits de développement foncier. Il s'agit non seulement de définir dans quelle mesure ces droits se réalisent par ajustement de l'usage du sol et fixation de l'intensité, mais aussi d'allouer les bénéfices qui leur sont liés entre les acteurs, notamment gouvernement, titulaires initiaux, collectifs villageois et acteurs du marché, afin de répartir

raisonnablement la plus-value foncière. Les modèles différenciés de Guangzhou montrent que les difficultés d'allocation des bénéfices des droits de développement peuvent produire plusieurs dilemmes de gouvernance. Dans les modèles gouvernementaux, le déséquilibre entre compensation des droits et recettes de transfert peut imposer une charge budgétaire excessive. Dans les modèles pilotés par les titulaires initiaux, la faiblesse des rendements de développement réduit les incitations au renouvellement. Dans les modèles pilotés par les collectifs villageois, les bénéfices des droits de développement peuvent se diriger vers des projets industriels de faible qualité, entraînant une mauvaise allocation des ressources spatiales.

Dans la nouvelle période, le redéveloppement doit construire un mécanisme collaboratif et partagé de répartition des bénéfices, en considérant simultanément l'équilibre budgétaire gouvernemental, la faisabilité économique des projets et la durabilité du développement futur. Il doit créer de nouvelles voies capables de coordonner l'offre de facteurs à court terme et la compétitivité à long terme.

4.2 Recommandations politiques

Avec le changement d'objectifs du nouveau cycle de développement urbain, le redéveloppement des terrains à faible efficacité passe d'une logique consistant à « utiliser les ressources existantes pour accroître les recettes de transfert foncier » à une logique visant à « renforcer la compétitivité urbaine globale par l'optimisation et l'intégration des ressources spatiales ». Cette évolution met davantage l'accent sur la gouvernance de l'efficacité urbaine et la coordination gouvernementale. Les pratiques locales doivent donc, sur la base d'une coordination gouvernementale plus forte, guider les titulaires initiaux, les collectifs villageois et les acteurs du marché vers une participation active à la co-crédation de valeur urbaine.

Premièrement, du point de vue de l'amélioration globale des droits et bénéfices de développement, les modèles gouvernementaux doivent remodeler les mécanismes d'équilibre financier. À partir des problèmes et besoins de développement des secteurs concernés, et en s'appuyant sur les enquêtes de données de base, les gouvernements doivent évaluer la faisabilité économique des projets, optimiser les fonctions spatiales et l'intensité de développement, puis identifier la meilleure combinaison de contraintes telles que le ratio démolition-construction, l'échelle bâtie et la hauteur des bâtiments. Les normes d'indemnisation doivent être clarifiées, et des stratégies de préparation, d'allocation et d'exploitation des actifs proposées par catégorie afin de former un schéma de partage de la plus-value. Les canaux de financement doivent être élargis par des prêts spéciaux pour le redéveloppement des villages urbains, des fonds du budget central et des obligations spéciales. Il faut aussi explorer les fonds d'investissement industriel et d'autres instruments pour soutenir le redéveloppement des terrains industriels à faible efficacité et la construction de supports industriels, tout en guidant les institutions financières vers des produits et services dédiés.

Deuxièmement, l'amélioration de l'allocation des droits de développement doit permettre d'explorer des voies de réduction des coûts pour les modèles pilotés par les titulaires initiaux. Les règles de calcul du prix foncier doivent être optimisées. Pour les terrains industriels à faible efficacité obtenus par transfert ou allocation, lorsque seule la surface industrielle ou d'entrepôt augmente, les frais de transfert supplémentaires peuvent être annulés. Pour la nouvelle surface résidentielle issue du redéveloppement de terrains résidentiels peu efficaces, les frais de transfert peuvent être calculés selon une proportion du prix résidentiel de référence du même secteur. Afin de résoudre le problème coût-rendement de l'auto-redéveloppement résidentiel, des incitations budgétaires doivent être ajoutées du

côté des coûts, notamment des subventions aux fonds de maintenance immobilière et aux coûts de construction, ainsi qu'un soutien aux ménages bénéficiant du minimum vital, aux militaires et autres groupes éligibles. Du côté des revenus, il convient de coordonner les ressources existantes des vieux quartiers, d'activer les espaces inefficaces, d'introduire des opérateurs professionnels et d'insérer des services de proximité, de stationnement et d'autres formats générateurs de revenus durables. Troisièmement, en prenant l'ajustement de la répartition des droits aux bénéfices comme noyau, il faut restructurer le mécanisme d'examen de l'entrée industrielle dans les modèles pilotés par les collectifs villageois. Les mécanismes d'accès aux investissements industriels doivent être améliorés afin de garantir que les droits d'usage et de développement des terrains collectifs à faible efficacité soient conformes au positionnement industriel régional. Sur la base d'exigences industrielles régionales clairement définies, un mécanisme d'examen hiérarchisé pour l'introduction de projets industriels sur ces terrains doit être établi. Les départements fonctionnels doivent mener des évaluations industrielles en fonction des dotations en ressources, des conditions industrielles existantes et des orientations de planification. Les entreprises publiques locales doivent être encouragées à assurer un développement, une construction, une attraction d'investissements et une gestion unifiés des terrains collectifs à faible efficacité. Leurs avantages de plateforme pour relier des ressources d'entreprises de qualité doivent être mobilisés afin de donner priorité aux besoins spatiaux de l'industrie manufacturière avancée, des industries émergentes stratégiques et des services modernes, et de cultiver de nouvelles forces productives de qualité par transformation et montée en gamme.

5 Conclusion

À l'ère du stock, le redéveloppement des terrains à faible efficacité est, par essence, un processus central de partage collaboratif des droits de développement foncier et des droits aux bénéfices entre acteurs multiples. Par restructuration des droits de propriété et répartition des bénéfices, il rend explicite la valeur des actifs fonciers. Face aux problèmes de gouvernance de la période de transition, améliorer l'efficacité de la gouvernance par une conception institutionnelle plus systématique et plus fine est devenu une tâche importante du nouveau cycle de redéveloppement.

La contribution académique de cette étude tient à l'usage des droits de développement foncier et de l'économie des droits de propriété pour analyser l'évolution des politiques, les pratiques locales et les difficultés des différents modèles. Elle propose un cadre analytique nouveau pour comprendre la logique profonde du redéveloppement des terrains à faible efficacité et fournit une base théorique à l'innovation institutionnelle en période de transformation. Dans la nouvelle période, l'enjeu est d'équilibrer, par la conception institutionnelle, les objectifs publics du gouvernement, la logique du capital de marché et les revendications patrimoniales des titulaires initiaux. Les institutions de redéveloppement doivent donc établir des voies multiples et des modèles raisonnables de redistribution des bénéfices, adaptés aux types de projets, afin de renforcer la volonté de participation des différents acteurs. Tout en utilisant les politiques et les ressources publiques pour stimuler la vitalité du marché, il faut renforcer l'orientation et le contrôle gouvernementaux dans la planification, le contrôle du développement et la supervision de la construction, de manière à créer un environnement institutionnel stable et des anticipations de développement claires.

Cette étude présente encore des limites qui appellent des recherches ultérieures. Premièrement, elle ne propose pas d'analyse comparative suffisante des différents modèles de gouvernance et ne vérifie pas

quantitativement les écarts d'efficacité et d'équité entre les modèles pilotés par le gouvernement, par les titulaires initiaux et par les collectifs villageois. Les recherches futures pourront construire un cadre comparatif multi-modèles, quantifier les différences de performance et examiner comment la clarté des droits de propriété, les proportions de répartition des bénéfices et les combinaisons d'outils politiques influencent l'efficacité du développement. Deuxièmement, l'étude ne discute pas pleinement l'effet des différences régionales sur la conception institutionnelle. Les recherches futures pourront analyser cette différenciation, par exemple en comparant la logique d'innovation institutionnelle du delta du Yangzi et du delta de la rivière des Perles, et suivre les résultats de mise en œuvre à travers des cas typiques. Remerciements : l'auteur remercie le Groupe académique sur la perception urbaine de la Société chinoise d'urbanisme pour son soutien.

Références

- [1] Deng Maoying, Wei Xiaoli, Zhang Guojun. Étude sur la relation de coévolution entre la nouvelle urbanisation de la Chine et le développement vert [J]. *Journal des ressources naturelles*, 2024, 39(7): 1682–1697.
- [2] Deng Maoying. Exploration d'une planification fondée sur la gouvernance spatiale dans la transformation des métropoles : à partir de l'expérience du plan directeur territorial et spatial de Guangzhou [J]. *Journal de planification urbaine*, 2024(4): 51–57.
- [3] Zhang Yande, Chen Bao, Zhang Hongli. Analyse de l'évolution des politiques de requalification des terrains urbains sous-utilisés et stratégies d'optimisation : une perspective de diffusion des politiques [J]. *Information sur les ressources naturelles*, 2024(12): 8–14.
- [4] Hu Zhixing, Yuan Xinguo. Évaluation et stratégies de transformation des terrains industriels existants dans le contexte de la planification de l'espace territorial [J]. *Urbanisme et aménagement rural*, 2024(1): 60–69.
- [5] Yang Ren, Chen Yanchun, Xu Qian. Évolution et mécanismes des terrains industriels dans les zones semi-urbanisées sous l'interaction des forces gouvernementales et sociales : le cas du district de Shunde à Foshan [J]. *Sciences géographiques*, 2018(4): 511–521.
- [6] Zhao Min, Wang Li. Analyse théorique et transformation institutionnelle de la requalification des terrains industriels urbains existants : le cas de Shanghai [J]. *Journal de planification urbaine*, 2018(5): 29–36.
- [7] Zhang Lizheng, Ye Yumin. 40 ans de renouvellement des « villages urbains » : évolution des idées académiques et perspectives [J]. *Urbanisme*, 2022(5): 103–114.
- [8] Si Nan, Yin Jie, Zhu Yong. Évolution du rôle des gouvernements locaux dans la rénovation des villages urbains : le cas de Shenzhen [J]. *Urbanisme*, 2020(6): 90–97.
- [9] Xu Zhongguo, Zhu Yuefei, Chen Yang, et al. Logique comportementale des acteurs multiples dans la valorisation des terres résidentielles rurales inutilisées : étude de cas de Lin'an (Hangzhou) [J]. *Sciences chinoises du sol*, 2024(1): 105–113.
- [10] Cheng Peng, Yang Ben, Luan Feng. Modèles et mécanismes de valorisation des terres résidentielles rurales inutilisées dans les métropoles : cas des villages pilotes de revitalisation rurale à Shanghai [J]. *Journal de planification urbaine*, 2024(4): 105–111.
- [11] Qi Quanming. Situation actuelle, causes et mesures de gouvernance des terres résidentielles rurales inutilisées en Chine [J]. *Économie rurale*, 2015(8): 21–27.

- [12] Li Kailun, Wang Xingping. Identification des caractéristiques et stratégies de gouvernance des terrains industriels vacants dans les parcs industriels de Nanjing [J]. *Journal de planification urbaine*, 2024(4): 76–83.
- [13] Ding Yi, Guo Qingxia, Chen Zhu, et al. Identification et stratégies de requalification des terrains urbains sous-utilisés dans les comtés moins développés : perspective systémique [J]. *Journal de génie agricole*, 2020(14): 316–326.
- [14] Jing Peng, He Ye Cheng, Qiao Xueyang, et al. Identification des terrains industriels inefficaces et voies de requalification de haute qualité : le cas du district de Jiangning à Nanjing [J]. *Urbaniste*, 2024(12): 146–151.
- [15] Deng Maoying, Li Juyun, Jiang Xuefeng. Suivi et évaluation des stations de transport ferroviaire inefficaces dans le processus de planification territoriale : le cas de Guangzhou [J]. *Transport urbain*, 2024, 22(4): 87–94.
- [16] Guo Xu, Yan Yaqi, Tian Li. Restructuration des droits de propriété, rente foncière et requalification des terrains urbains existants dans le delta de la rivière des Perles : cadre théorique et empirique [J]. *Urbanisme*, 2020(6): 98–105.
- [17] Pan Xiaodong, Yin Jun, Gu Shu, et al. Évolution des mécanismes de rénovation des terrains industriels existants à Shanghai du point de vue des droits de propriété : le cas du district de Jing'an [J]. *Journal de planification urbaine*, 2022 (suppl. 2): 174–178.
- [18] He Donghua, Wang Xiumei, Liu Yuting. Vers la justice spatiale dans le système d'usage des sols : rôle des gouvernements locaux dans la requalification foncière [J]. *Études sur le développement urbain*, 2023(9): 1–7.
- [19] Deng Maoying, Liu Yang, Gao Huizhi, et al. Recomposition spatiale guidée par l'économie du « long tail » : observation du district industriel urbain de Konglu à Guangzhou [J]. *Études sur le développement urbain*, 2025, 32(3): 128–136.
- [20] Lin Jian, Ye Zijun, Yang Hong. Repenser la requalification des terrains sous-utilisés à l'ère de la planification de stock [J]. *Sciences chinoises du sol*, 2019(9): 1–8.
- [21] Liu Xinping, Yan Jinming, Wang Qingri. Difficultés réelles et choix rationnels de la requalification des terrains urbains sous-utilisés en Chine [J]. *Sciences chinoises du sol*, 2015(1): 48–54.
- [22] Peng Shanni. Le renouvellement urbain dans une trajectoire transitionnelle : construction des outils publics et réflexion sur l'équité [J]. *Journal de planification urbaine*, 2024(6): 96–103.
- [23] Tian Li, Tao Ran, Liang Yinlong. Transformation des modèles de mise en œuvre du renouvellement urbain : perspective de la gouvernance spatiale [J]. *Journal de planification urbaine*, 2020(3): 41–47.
- [24] Liang Ying, Zeng Peng. Évolution du mécanisme de répartition des plus-values dans la rénovation des terrains industriels existants à Pékin [J]. *Journal de planification urbaine*, 2023(1): 69–73.
- [25] Deng Maoying, Deng Cefang. Trajectoire de mise en œuvre du renouvellement urbain dans une perspective de coordination des intérêts : le cas des villages urbains de Guangzhou [J]. *Géographie tropicale*, 2021, 41(4): 760–768.
- [26] Deng Maoying. Expérience de Guangzhou dans la construction du CSPON : objectifs, systèmes et approches pratiques [J]. *Journal de planification urbaine*, 2025(1): 25–33.
- [27] Zhou Guangkun, Zhuo Jian. Logique théorique du transfert et de l'incitation des droits de développement dans le renouvellement urbain [J]. *Journal de planification urbaine*, 2023(3): 66–74.
- [28] Tian Li, Xia Jing. Droits de développement foncier et planification territoriale : logiques de

gouvernance, instruments politiques et applications pratiques [J]. Journal de planification urbaine, 2021(6): 12–19.

[29] He Heming, Zhang Jingxiang. Intervention politique dans les transactions de droits de propriété : analyse institutionnelle néoclassique de la requalification des terrains urbains existants [J]. Géographie économique, 2017, 37(2): 7–14.

Traduction assistée par ai