

Des droits ambigus : la réforme foncière et le problème des logements à droits de propriété mineurs

Karita Kan

Traducteur : Florent Chevallier



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/perspectiveschinoises/6353>

ISSN : 1996-4609

Éditeur

Centre d'étude français sur la Chine contemporaine

Édition imprimée

Date de publication : 1 octobre 2012

Pagination : 87-90

ISSN : 1021-9013

Référence électronique

Karita Kan, « Des droits ambigus : la réforme foncière et le problème des logements à droits de propriété mineurs », *Perspectives chinoises* [En ligne], 2012/3 | 2012, mis en ligne le 01 octobre 2012, consulté le 28 octobre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/perspectiveschinoises/6353>

Synthèse de presse du **cefc**

Des droits ambigus

La réforme foncière et le problème des logements à droits de propriété mineurs

KARITA KAN

La ville de Shenzhen a présenté le 25 mai son Plan global de réforme du système foncier de la Zone économique spéciale (*Shenzhen shi tudi guanli zhidu gaige zongti fang'an* 深圳市土地管理制度改革总体方案), une décision qui a été qualifiée de « troisième réforme foncière » (*disanci tugai* 第三次土改) de la municipalité. Ce Plan global a été officiellement publié le 4 juillet en corrélation avec deux autres documents, à savoir un Plan de mise en œuvre à court terme couvrant la période 2012-2015 (*Shenzhen shi tudi guanli zhidu gaige zongti fang'an* jinqi shishi fang'an 深圳市土地管理制度改革总体方案 近期实施方案) et un Avis sur la création d'un comité directeur d'orientation et de supervision de la mise en œuvre de la réforme foncière (*Guanyu chengwei Shenzhen shi tudi guanli zhidu gaige lingdao xiaozu de tongzhi* 关于成立深圳市土地管理制度改革领导小组的通知).

En 1987 la première vente aux enchères d'un terrain en Chine se déroula à Shenzhen, lançant ainsi la « première réforme foncière » de la Chine postsocialiste. Par la suite, la Zone économique spéciale est devenue le chef de file des expériences en matière de politiques foncières. La nouvelle annonce du gouvernement de la municipalité a braqué les projecteurs sur le problème de grande ampleur que sont les « logements à droits de propriété mineurs » (*xiao chanquan fang* 小产权房). « Logements à droits de propriété mineurs » est une expression officielle désignant les bâtiments résidentiels bâtis illégalement sur des terrains ruraux possédés par la communauté et vendus ou loués à des citoyens venus de l'extérieur. Son statut juridique controversé trouve son origine dans la structure duale du droit de propriété sous le régime foncier chinois. Selon l'article 8 de la Loi d'administration foncière, l'État revendique la propriété des terres urbaines, alors que les terrains ruraux et suburbains sont, sauf disposition contraire, possédés collectivement par les résidents ruraux représentés par les comités villageois. Les terrains collectifs ruraux sont en théorie réservés à une utilisation par les villageois, et ne doivent pas être vendus, transférés ou loués à des résidents non ruraux. Le boom de l'immobilier et les hausses successives des prix de l'immobilier ont toutefois fortement incité les propriétaires fonciers ruraux à saisir les bénéfices monétaires de développement urbain en vendant et louant des terrains et des habitations aux citoyens cherchant à se loger à bon prix.

Les logements à droits de propriété mineurs, apparus dans les années 1990 en marge des grandes villes, ont proliféré au début des années 2000 alors que les prix de l'immobilier subissaient des hausses spectaculaires dans l'ensemble du pays. En 2007, 18 % des 400 lotissements résidentiels offerts à la vente à Pékin étaient des projets à droits de propriété mineurs⁽¹⁾.

À Shenzhen, les logements à droits de propriété mineurs représentent 56 % du total des habitations, et abritent presque la moitié de la population de la ville⁽²⁾. On estime qu'à la fin de l'année 2011 Shenzhen comptait 379 400 maisons à droits de propriété mineurs, occupant une surface correspondant à la moitié de la surface construite totale de la ville⁽³⁾.

Du côté de l'offre, les projets immobiliers à droits de propriété mineurs sont généralement développés conjointement par les comités villageois, les gouvernements locaux au niveau municipal, et des promoteurs immobiliers. Parce que les droits de propriété mineurs ne sont pas reconnus par le gouvernement central et ne constituent donc pas un droit reconnu par la loi, lors de la transaction, les acheteurs ne reçoivent pas de certificat de propriété (*fangchan zheng* 房产证) officiellement reconnu. À la place, les gouvernements de cantons et les comités villageois leur remettent leurs propres documents tels que les « certificats de propriété cantonaux » (*xiang chanquan zheng* 乡产权证), les « certificats de propriété villageois » (*cun chanquan zheng* 村产权证) et les « accords de co-construction villageoise » (*cunmin lianhe jianfang xieyi* 村民联合建房协议) qui servent de substituts aux documents officiels, en violation de la Constitution et des lois foncières⁽⁴⁾.

Du côté de la demande, les logements à droits de propriété mineurs sont une alternative appréciée et bon marché, en particulier pour les groupes de personnes à revenus faibles ou intermédiaires. Une étude de Paik et Lee a montré que les logements à droits de propriété mineurs sont pour la plupart 50 à 80 % moins chers que les appartements commerciaux classiques, même dans des quartiers voisins⁽⁵⁾. Pour les ménages à revenus intermédiaires, les appartements à droits de propriété mineurs offrent plus d'espace habitable à un coût moindre. Les chiffres de Pékin en 2007 montrent qu'un acheteur pouvait acquérir une maison de 40 mètres carrés à l'intérieur du 5^e périphérique pour environ 300 000 yuans. Mais pour la même somme, il pouvait s'offrir, dans le même quartier mais sans titre de

1. Li Qian, « 'Minor property right' – better than none? », *ChinaDaily.com*, 11 juillet 2007, www.chinadaily.com.cn/china/2007-07/11/content_5433121.htm (consulté le 16 août 2012).
2. Chen Jian, « The solution to minor property rights housing », *Century Weekly*, 19 mars 2012.
3. Chiffres tirés de « Shenzhen's land reform to serve as national exemplar », *Securities Times*, 24 mai 2012, http://news.xinhuanet.com/house/2012-05/24/c_123183785.htm (consulté le 16 août 2012).
4. Wooyeal Paik et Kihyun Lee, « I want to be expropriated!: The politics of *xiao chanquan fang* land development in suburban China », *Journal of Contemporary China*, vol. 21, n° 74, 2012, p. 261-279.
5. *Ibid.*, p. 264.

propriété officiel, un appartement de 100 mètres carrés⁽⁶⁾. Le voisinage n'est pas nécessairement plus pauvre. Une enquête du magazine *Nanfeng Chuang* a montré que les quartiers à droits de propriété mineurs à Shenzhen ne peuvent quasiment pas être distingués des zones résidentielles commerciales par leur apparence, alors que les appartements y coûtent moitié moins cher⁽⁷⁾. De nombreuses personnes sont donc prêtes à troquer des droits formels contre de meilleures conditions de vie.

Les logements à droits de propriété mineurs ont également rempli l'importante fonction de procurer un abri aux strates les plus basses de la société. Le besoin de logement est aggravé par les nombreux problèmes qui frappent les projets immobiliers subventionnés par le gouvernement et lancés par l'État. Le gouvernement central a annoncé un plan pour construire 3,6 millions de logements sociaux pour les citoyens pauvres, mais une étude menée par *Caixin* l'année dernière a révélé que les logements subventionnés sont toujours trop onéreux pour les moins aisés des grandes métropoles telles que Pékin, Shanghai, Chongqing et Shenzhen. De nouveaux complexes construits et classés sous l'étiquette de logement abordable ont en fait été vendus à des groupes bénéficiant de statuts privilégiés au sein du gouvernement, ou à des personnes à hauts revenus, les laissant hors de portée des ménages à faibles revenus⁽⁸⁾.

Pourquoi les logements à droits de propriété mineurs sont-ils moins chers ? Selon les procédures officielles, les gouvernements municipaux et les comités villageois doivent s'acquitter d'une substantielle taxe foncière de transfert (*churang jin* 出让金) envers les gouvernements des échelons supérieurs lorsqu'ils désirent convertir leurs terres rurales collectives en terrains d'État constructibles et à usage commercial. Comme le développement des projets immobiliers à droits de propriété mineurs ne fait souvent l'objet d'aucun rapport, ou n'est pas officiellement reconnu, cette taxe n'est pas payée et les développeurs évitent également tout une série d'impôts et de frais sur les autres activités engendrant des bénéfices⁽⁹⁾.

Les logements à droits de propriété mineurs sont donc le produit d'une convergence d'intérêts exceptionnelle entre agents des gouvernements de niveau inférieur et gens ordinaires. Paik et Lee soutiennent que ce phénomène « crée l'opportunité peu courante pour les fonctionnaires locaux, les entrepreneurs et les citoyens ordinaires de trouver une manière de coexister »⁽¹⁰⁾. Ils le conceptualisent comme une coalition à somme positive qui fournit un modèle d'interactions État/société alternatif au jeu à somme nulle des expropriations abusives qui est d'habitude le sujet sur lequel se focalisent les écrits concernant le développement urbain en Chine.

Dans les cas de confiscation violente des terres, les gouvernements locaux et les développeurs font des bénéfices aux dépens des paysans qui sont expulsés et déplacés par la force⁽¹¹⁾. Les recherches de Li et O'Brien montrent que les victimes dirigent leurs plaintes contre les cadres locaux, qui sont décrits comme « cupides, accapareurs et tyranniques », mais qu'elles prêtent en général de bonnes intentions aux dirigeants du gouvernement central⁽¹²⁾. Li et O'Brien ont forgé l'expression « *rightful resistance* » pour décrire les tactiques des manifestants ruraux qui consistent à citer les lois et les communiqués qui font autorité, et sont soutenus par le pouvoir central, afin de défier les détenteurs locaux du pouvoir en montrant le fossé qui existe entre les droits promis et ceux qui ont été accordés, et en même temps attester de leur allégeance aux idéaux du pouvoir central.

Alors que les relations entre résidents ruraux et fonctionnaires locaux s'établissent dans un cadre de forte confrontation dans les cas d'expropriations forcées, lors du développement des logements à droits de propriété mineurs, les résidents ruraux sont prêts à travailler avec les fonctionnaires

locaux, et même enthousiastes à cette idée. Ils opposent moins de résistance à l'expropriation de leur terrain parce qu'ils bénéficient non seulement d'une compensation pour cette expropriation, mais aussi d'arrangements favorables concernant le partage des profits. Dans le cas des lotissements commerciaux, les promoteurs empochent la plus grosse part des bénéfices (40 à 50 %) tandis que les gouvernements municipaux et les comités villageois reçoivent 20 à 30 %. Les résidents ruraux ne perçoivent en général que 5 à 10 % des profits. Dans le cas des logements à droits de propriété mineurs, les résidents ruraux obtiennent presque la moitié des profits, alors que les gouvernements locaux et les promoteurs perçoivent chacun un quart⁽¹³⁾. Les résidents ruraux ont donc un vif intérêt à coopérer avec les fonctionnaires locaux même s'ils bravent ensemble les lois et réglemmentations du pouvoir central, exerçant en cela ce que Paik et Lee appellent « *unrightful resistance* ». Effectivement, au milieu de ce régime foncier d'un marché de l'immobilier en pleine mutation, les paysans bien informés s'« adaptent au changement de l'environnement économique et politique et maximisent leurs intérêts, prêts à coopérer avec n'importe qui, y compris avec les ennemis d'hier, les gouvernements locaux »⁽¹⁴⁾. Ils sont de plus en plus souvent capables de tirer avantage de la structure en multiples niveaux de l'appareil d'État chinois, et s'allient avec différents acteurs selon les circonstances pour augmenter leurs gains personnels.

De leur côté, les acheteurs de logements à droits de propriété mineurs doivent vivre avec de possibles complications provenant de ces droits ambigus de propriété et d'usages. Puisque les droits des acquéreurs ne sont pas reconnus par la loi, ceux-ci sont moins protégés en cas de conflit entre les vendeurs et les résidents ruraux. Les avocats sont réticents à les défendre, et de nombreuses cours locales n'acceptent pas de traiter de telles affaires. Pour celles qui sont examinées par la cour, l'exemple du village Songzhuang dans le district de Tongzhou à Pékin illustre les problèmes que peuvent rencontrer les propriétaires non officiels de logements à droits de propriété mineurs. Au début des années 2000, de nombreux villageois de Songzhuang qui avaient abandonné l'agriculture ont cherché à vendre ou à louer leurs biens immobiliers à des résidents urbains. Ils ont trouvé des acheteurs impatients parmi une communauté en pleine croissance d'artistes-migrants, et de nombreux accords furent signés. Au milieu des années 2000, l'escalade des prix des terrains a fourni aux villageois une forte incitation à résilier unilatéralement les contrats signés plus tôt avec leurs

6. Li Qian, *art. cit.*
7. Ye Zhusheng, « Breaking through the problem of minor property rights housing in Shenzhen », *Nanfeng Chuang*, 20 juin 2012.
8. Lan Fang et Zhang Yanling, « Cities struggle with affordable housing », *Caixin*, 30 juin 2011.
9. Paik et Lee, *art. cit.*, p. 265.
10. *Ibid.*, p. 261.
11. Des recherches menées dans 17 provinces et régions autonomes montrent que depuis les années 1990, 43,1 % des villages étudiés ont fait l'expérience des expropriations (41 % d'entre eux pour la construction de routes et chemins de fer, 12,8 % pour des zones industrielles, 10,8 % pour des usines, 5,8 % pour des projets urbains résidentiels, et 5,8 % pour des zones industrielles ou commerciales de réserve). *Century Weekly*, 6 février 2012. Landesa, un organisme à but non lucratif basé aux États-Unis spécialisé dans la sécurité des droits de propriété, a interrogé près de 1800 fermiers dans 17 provinces et a découvert que ces fermiers chinois avaient reçu en moyenne 18 000 USD de compensation par acre, soit moins de 10 % du prix médian de vente de terres agricoles qui se montait à 190 000 USD par acre. Parmi les paysans déplacés, seulement 18 % d'entre eux ont réussi à s'installer en milieu urbain, et seulement 14 % ont réussi à obtenir la couverture du système de sécurité sociale urbain. Julie Zhu, « Discontent brewing over land grabs, property rights group says », *Hong Kong Economic Journal*, 25 mai 2012.
12. K. J. O'Brien et Li Lianjiang, *Rightful Resistance in Rural China*, 2006, p. 47.
13. Statistiques du Centre de recherche sur le développement du Conseil d'État, cité dans Paik et Lee, *art. cit.*, p. 266.
14. Paik et Lee, *art. cit.*, p. 274.

locataires et à récupérer leurs biens. Selon l'*Economic Observer*, pour le seul mois d'octobre 2006, pas moins de 13 artistes, dont le célèbre peintre Fang Lijun⁽¹⁵⁾, ont été traînés devant la justice par des villageois. L'affaire qui a le plus retenu l'attention opposait l'artiste Li Yulan au propriétaire Ma Haitao ; ce fut la première de cette série de procès à connaître un dénouement, et pour cette raison elle marqua un précédent important. Les deux parties avaient signé en 2002 un accord prévoyant que Li achetait la maison de Ma pour un prix de 45 000 yuans. Lorsque quatre ans plus tard le second voulut racheter son bien, et devant le refus du premier, il traîna le peintre devant le tribunal, mettant en avant le caractère officieux du contrat de vente de la maison (*fangwu maimai xieyi* 房屋买卖合同). De fait, le tribunal du district de Tongzhou invalida l'accord et décida que Li devait quitter les lieux. La cour augmenta toutefois le montant de la compensation que Ma devait verser à Li après que ce dernier eut fait appel de la décision initiale⁽¹⁶⁾. La cour fonda sa décision sur un mémorandum publié en 2004 par la Haute cour de Pékin (*Jinggaofa fa [2004] 391 hao* 京高法发〔2004〕391号), selon lequel un accord concernant la vente de la propriété d'un villageois devait par principe être considéré comme invalide. Toutefois, l'autorité juridique de ce mémorandum fut mise à l'épreuve par une lettre signée conjointement par plus de 300 artistes qui s'inquiétaient que ce verdict n'incite davantage de villageois à revenir sur leurs contrats et obliger les locataires à partir⁽¹⁷⁾. À Pékin, dans le district de Fangshan, le tribunal obligea un autre acheteur à quitter une ferme achetée en 2009. Le vendeur s'était décidé à récupérer son bien après avoir été informé de la décision du gouvernement local de redévelopper la zone et appris l'existence de la grosse somme d'argent qu'il pouvait espérer comme indemnité de relogement⁽¹⁸⁾.

Bien qu'une reconnaissance limitée ait été donnée aux droits des acheteurs dans les affaires présentées plus haut dans la mesure où une compensation leur a été accordée, il faut noter que la majorité des conflits ne sont pas résolus par des procédures juridiques. La prédominance des logements à droits de propriété mineurs a donc signifié l'augmentation des relations de pouvoir officieuses qui restent hors du domaine de la gouvernance de l'État.

Dans l'ombre de la loi

La multiplication effrénée des droits de propriété mineurs représente un défi de gouvernance délicat pour l'État. Le gouvernement central a des raisons largement suffisantes pour interdire le développement des logements à droits de propriété mineurs. L'une de ces raisons est la diminution rapide et préoccupante des terres cultivables et l'inquiétude concernant la préservation de la sécurité alimentaire du pays dans la mesure où beaucoup de projets immobiliers illégaux se font grâce à une conversion de terres arables. Lors des six premières années de la décennie 1990, 4,85 millions d'hectares, soit 3,6 % des terres cultivées, avaient déjà été perdus à cause du développement urbain, un phénomène particulièrement visible dans la Chine du Centre et de l'Est⁽¹⁹⁾. Le Conseil d'État et le Comité central annoncèrent en mai 1997 un moratoire d'un an sur la conversion des terres arables, qui fut par la suite étendu jusque 1999, mais des réglementations plus strictes n'empêchèrent pas un nouveau cycle de délimitation de terres [à des fins de conversion] (*xin quandi yundong* 新圈地运动) d'avoir lieu au début des années 2000⁽²⁰⁾. La mise à disposition de logements alternatifs bon marché est aussi un défi à la planification étatique et affecte le marché de l'immobilier.

Le gouvernement central s'est pour l'instant attaqué à la question en usant de quelques stratégies efficaces. Elles ont surtout consisté à voter des lois et règlements, mais les annonces juridiques manquent d'effets tant qu'elles ne sont pas appliquées. Dans une circulaire de mai 1999 visant le phénomène délicat de la spéculation sur les terres, le conseil d'État a déclaré explicitement que la vente de résidences par les agriculteurs à des citadins était interdite. La même chose a été répétée en 2004 dans une décision du Conseil d'État relative à l'approfondissement de la Réforme de l'administration foncière (annonce 28), qui interdit aux résidents urbains l'achat d'habitations sur des terres rurales et en 2007, dans une annonce du Conseil d'État (annonce 71), qui encore une fois déclarait que les citoyens urbains n'avaient pas le droit d'acheter des terres ou un logement à la campagne. Le ministère des Terres et des Ressources publia en 2008 sa propre annonce (annonce 146) pour faire clairement savoir que les logements à droits de propriété mineurs n'étaient pas protégés par la loi, et que les résidents urbains qui les acquéraient ne pouvaient pas obtenir de droit d'utilisation des terres⁽²¹⁾.

Le pouvoir central, dans l'espoir de dissuader, a également lancé à grand renfort de publicité, dans certains endroits, des campagnes de répression. Cela n'a toutefois pas duré longtemps et s'est montré inefficace, et même contreproductif. Les villageois au courant d'une action imminente de l'État s'engagent généralement dans une course pour rendre leurs maisons plus hautes (*qiangjian* 抢建) dans l'espoir de gagner plus de pouvoir de négociation⁽²²⁾. Un autre problème endémique est la portée limitée du pouvoir de gouvernance de l'État central, et en conséquence les écarts qui surgissent dans la mise en application de la loi. L'application des directives du pouvoir central repose inévitablement sur l'action adéquate des agents du gouvernement sur le terrain, mais comme on l'a vu dans les paragraphes précédents, de nombreux fonctionnaires locaux bénéficient directement de tels projets ou sont pris dans les conflits d'intérêts qui y sont corrélés.

Le problème de l'application de la loi mis à part, on peut se demander si se débarrasser des logements à droits de propriété mineurs est la meilleure solution possible. La démolition à large échelle n'est pas seulement une solution irréalisable, elle est aussi susceptible de provoquer des conflits et de menacer la stabilité, parce que les logements à droits de propriété mineurs procurent un habitat bon marché à une large frange de la population, en particulier les travailleurs migrants. Étant donné le manque de progrès faits

15. Zhang Chen, Gou Xinyu, « Songzhuang Land Rights Disputes Boil On », *Economic Observer*, 25 janvier 2008, traduction abrégée de Zuo Maohong, www.eeo.com.cn/ens/2008/0125/91713.shtml (consulté le 16 août 2012).
16. Li Jianya, « Songzhuang artist Li Yulan receives compensation upon appeal », *Beijing Times*, 22 octobre 2008, <http://art.people.com.cn/BIG5/41389/8209412.html> (consulté le 16 août 2012).
17. Lien vers le mémorandum, www.66law.cn/domainblog/7065.aspx (consulté le 16 août 2012).
18. Zhang Yan, « Farmland reclaimed from angry owner », *China Daily*, 4 novembre 2009, www.chinadaily.com.cn/metro/2009-11/04/content_8909856.htm (consulté le 16 août 2012).
19. G.C.S. Lin et S.P.S. Ho, « China's land: Insights from the 1996 land Survey », *Land Use Policy*, vol. 20, n° 2, 2003, p. 98.
20. You-tien Hsing, *The Great Urban Transformation: Politics of Land and Property in China*, Oxford, Oxford University Press, 2010. La grave perte de terres agricoles pendant la fièvre du développement des années 1990 a incité le gouvernement central à imposer le gel de la conversion des terres et à reprendre le pouvoir de décision sur l'usage des terres dans la Loi sur l'administration foncière de 1998. L'expropriation de terres agricoles, quelle que soit leur taille, nécessitait aussi l'approbation du Conseil d'État et il fallait l'approbation du Conseil d'État de la province avant de convertir d'autres terres arables pour le développement urbain. Voir Jiang Xu et Anthony G. O. Yeh, « Decoding Urban Land Governance: State Reconstruction in Contemporary Chinese Cities », *Urban Studies*, vol. 46, n° 3, 2009, p. 559-581.
21. Pour les détails juridiques, voir Jones Day, « Resolving the minor property right problem in China », août 2008, www.jonesday.com/resolving-the-minor-property-right-problem-in-china-08-28-2008 (consulté le 16 août 2012).
22. Ye Zhusheng, art. cit.

par l'État pour construire des logements à des prix abordables, la démolition forcée et les solutions qui manquent de souplesse (*yi dao qie* — 一刀切) rencontreraient probablement une forte résistance. Le sujet est si délicat que l'État doit adopter une approche prudente et conservatrice en se gardant des deux extrêmes. Alors que la garantie d'une reconnaissance formelle des habitations existantes impliquerait des réformes d'ampleur de la propriété foncière et encouragerait de tels comportements, la démolition à grande échelle ne ferait que créer des nouveaux problèmes de logement et intensifierait les tensions sociales.

Pour le moment, tous les regards sont braqués sur Shenzhen. La Zone économique spéciale constitue un cas unique, car l'État s'est approprié l'intégralité des terres de la ville et les a converties en terrains urbains (on a appelé cette opération la « seconde réforme foncière » de Shenzhen). Ces terres sont donc, en théorie, propriété de l'État⁽²³⁾. Pourtant, selon les statistiques officielles publiées en 2010, les collectivités rurales contrôlent toujours techniquement 390, soit 42 % des 917,77 kilomètres carrés des terres constructibles de la ville. Dans cette zone, un seul quartier (95 kilomètres carrés) est considéré être détenu légalement⁽²⁴⁾.

Récemment dévoilé, le Plan global se concentre sur huit politiques prioritaires, dont l'amélioration du système des titres fonciers et l'encouragement en faveur d'une distribution des terres davantage régulée par le marché⁽²⁵⁾. Les gouvernements locaux recevront plus de pouvoirs au sein de l'administration foncière, et de nombreux quartiers ont été choisis pour devenir des zones expérimentales pour la gestion des logements à droits de propriété mineurs. Néanmoins, alors que les grandes lignes ont été définies, le détail des politiques reste flou et indéterminé. Il s'agit

d'une ambiguïté délibérée, peut-être dans le but de laisser de la place à plus de flexibilité dans leur interprétation et mise en œuvre. Bien que le vice-maire du gouvernement municipal populaire de Shenzhen, Lu Ruidong, ait fait savoir que sa ville frapperait un grand coup contre les constructions illégales et ne laisserait aucune marge de manœuvre (*jianjue daji, bu gei chulu* 坚决打击, 不给出路), il semble que le proverbe chinois « traverser la rivière en marchant sur une pierre à la fois » (*mozhe shitou guohe* 摸着石头过河) soit le meilleur principe directeur pour régler ce problème généralisé⁽²⁶⁾.

Jusqu'à là, les solutions proposées comportaient l'achat des logements à droits de propriété mineurs par les services de l'État et le paiement d'une taxe foncière par les promoteurs, mais les différents types de logements à droits de propriété mineurs demandent du pragmatisme et une approche différenciée plutôt qu'une solution unique pour tous⁽²⁷⁾. La façon dont sera traité le cas des logements à droits de propriété mineurs à Shenzhen est attendue comme le baromètre indiquant la détermination du pouvoir central à régler le problème et comme un présage de ce qui attendra les promoteurs et les acheteurs au niveau national.

■ Traduit par Florent Chevallier.

■ Karita Kan est doctorante en politique à l'université d'Oxford et assistante de recherche au CEFC.

La synthèse de presse du CEFC est réalisée à partir de la revue de presse bimensuelle, téléchargeable sur le site www.cefc.com.hk.

23. À propos des trois réformes foncières de Shenzhen, voir « Shenzhen's land reform progressing beyond expectation », *Shanghai Securities Times*, 6 juin 2012, <http://news.cnstock.com/roll/201206/2059986.htm> (consulté le 16 août 2012).
24. Li Xuena et Zhang Yanling, « Land reform again in Shenzhen », *Century Weekly*, 28 mai 2012.
25. « Shenzhen launches major land reforms », *Economic Observer*, 25 mai 2012, www.eeo.com.cn/ens/2012/0525/227061.shtml (consulté le 16 août 2012).
26. « Minor property rights housing achieving legal status an optimistic misreading », *Nanfang Daily*, 11 juillet 2012, http://house.chinadaily.com.cn/2012-07/11/content_15569544.htm (consulté le 16 août 2012).
27. Chen Jian, art. cit. Il y a trois types principaux de logements à droits de propriété mineurs à Shenzhen. Le premier est constitué des logements construits par des villageois sur un terrain dévolu à l'habitat (*zhaji di* 宅基地), le deuxième des logements développés conjointement par les comités villageois et les promoteurs, et le troisième des logements construits par des promoteurs après l'obtention du terrain auprès des comités villageois. Voir « Urban villages rush to build minor property rights housing as Shenzhen announces new land reform », *Yangcheng Evening News*, 6 juillet 2012, http://news.ycwb.com/2012-07/06/content_3864300.htm (consulté le 16 août 2012).