DOCUMENT DE TRAVAIL – WORKING PAPER

LATTS | LABORATOIRE TECHNIQUES TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS

Participation des citoyens au réaménagement urbain de Shanghai

Zhumin Xu
Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés

zhumin.xu@enpc.fr

Pour citer ce document :
Zhumin Xu (2021), Participation des citoyens au réaménagement urbain de Shanghai, *Document de travail du LATTS - Working Paper*, n° 21-19, mars 2021.
URL : https://hal-enpc.archives-ouvertes.fr/hal-03155727
Identifiant : hal-03155727

Tous droits réservés aux auteurs.
Des versions finales des textes disponibles comme documents de travail LATTS sont susceptibles d'avoir été publiées ou soumises à publication ultérieurement

Mars 2021
N° 21-19

6-8 avenue Blaise Pascal - Cité Descartes 77455 Marne-la-Vallée Cedex 2
+33 (0)1 81 66 85 32 - www.latts.fr

Participation des citoyens au réaménagement urbain de Shanghai

Résumé : La présente étude porte sur la notion complexe d'expropriation foncière et le degré de participation et de consultation des citoyens dans le cadre d'un projet d'expropriation foncière à Shanghai. Centré sur une étude de cas particulière, ce texte s'intéresse au rôle de l'État et des autorités locales dans les processus d'expropriation foncière. Il étudie le lien entre cette dernière et les politiques de réaménagement urbain dans un contexte d'évolution des structures de gouvernance. Deux facteurs expliquent l'inefficacité de la participation des résidents au projet d'expropriation foncière à Shanghai. Tout d'abord, les plans de participation adoptés au titre de procédures ont entraîné un décalage avec les attentes des résidents relogés.

Ensuite, si le niveau de compensation financière joue un rôle important, le lien qui unit les habitants à leur foyer est également essentiel dans le cadre de l'expropriation foncière. Les nouveaux mécanismes d'indemnisation négligent parfois des aspects pourtant essentiels à l'émergence d'une participation efficace.

Les points évoqués ci-dessus ont des conséquences importantes sur la littérature consacrée à la participation citoyenne en Chine et les débats portant sur les relations de pouvoir dans le réaménagement des centres-villes. C'est pourquoi l'étude de l'importance des structures de prise de décision existantes dans le cadre de l'expropriation foncière doit être approfondie.

Mots clefs : réaménagement urbain, gouvernance urbaine, prise de décision, participation, Shanghai.

Citizen participation in Shanghai's urban redevelopment

Abstract: This research examines the complex nature of housing requisition and the extent of residents' consultation and participation in a housing requisition project in Shanghai. Centered on a single case study, the chapter examines what roles the state and local authorities play in housing requisition, and how this is associated with urban redevelopment regimes under changing governance. Two reasons explained ineffective participation from the residents in housing requisition in Shanghai. First, the participation schemes acted as procedures, which did not meet the expectations of the relocated residents. Second, the level of economic compensation plays a more important role, however, the relationship between people and their home is also important in the housing requisition; the new compensation schemes sometimes neglect the important aspects of an effective participation mechanism. The themes discussed above have important implications for the literature on citizen participation in China and the discussions of power relations in inner-city redevelopment. The significance of existing structure of decision-making in housing requisition deserves further study.

Keywords: Urban redevelopment, urban governance, decision-making, participation, Shanghai.

Sommaire

Introduction 3
1. Vers un meilleur cadre pour le régime de réaménagement urbain 4
2. Décentralisation institutionnelle et création d'une coalition pour la croissance en Chine et à Shanghai 5
   2.1. Les forces motrices du réaménagement du centre de Shanghai 5
3. La participation à l'expropriation foncière organisée par l'État 7
   3.1. La légitimité des projets de réquisition foncière 7
   3.2. Les conséquences du relogement 8
   3.3. Le choix de la société d'audit 8
   3.4. L'histoire du résident Wang (pseudonyme) 9
   3.5. Confiance ou méfiance – mobiliser les résidents 10
   3.6. Équité 11
4. Discussions et conclusions 12

Références 13

Introduction

Les publications existantes semblent indiquer que les résidents et les organisations communautaires ont été écartés des prises de décision dans les politiques de réaménagement urbain et de relogement des habitants, mises en place en Chine dans le cadre d'une gouvernance néolibérale (He et Wu, 2005 ; Ren, 2011 ; Shin, 2011 ; Weinstein et Ren, 2009). Le rôle de la participation publique dans la gouvernance néolibérale a été étudié par des experts du néolibéralisme sous la forme de plans de participation (Tang, Wong et Lau, 2008 ; Jones, 2003 ; Vaddiraju *et al.*, 2016). En revanche il existe peu de travaux sur les politiques de réaménagement urbain mises en place à l'échelle des municipalités et des districts chinois. Des chercheurs en sciences politiques se sont également penchés sur le rôle moteur de l'État afin d'étudier ce qui a permis à la Chine de maintenir une forte croissance économique et d'assurer sa stabilité politique (Heilman et Perry, 2011). C'est le lien particulier qui existe entre l'expropriation foncière et la participation publique qui permet au gouvernement de comprendre comment les autorités locales parviennent à maintenir la stabilité sociale dans un contexte de réaménagement urbain. Le présent texte s'intéresse aux aspects idéologiques des activités mises en place par les autorités à l'échelle locale en matière de politique urbaine et au rôle que joue la participation de la population dans le réaménagement urbain de la Chine.

La participation citoyenne est définie par Arnstein (1969) comme le pouvoir des citoyens. Il explique que la participation sans une redistribution du pouvoir est un processus vide de sens et frustrant pour les « sans voix », exclus des processus politique et économique. C'est cette « redistribution du pouvoir » qui leur permet d'être sciemment inclus dans le « partage des bénéfices de la société » (Arnstein, 1969, p. 216). Dans le cadre de la présente étude, je définis la participation citoyenne comme une fonction qui associe la présence dans les sphères de décision et le poids sur les décisions prises (Arnstein, 1969). Mes recherches sur la participation citoyenne au réaménagement urbain de Shanghai m'ont amenée à étudier sous quelles formes se manifeste la présence des résidents sur place, notamment pour comprendre si ces derniers assistent aux réunions publiques, s'ils expriment leur opinion sur les plans de relogement et comment ils se mobilisent face aux décisions prises en matière d'expropriation et de relogement. La notion de participation communautaire ou d'engagement public implique que les communautés locales jouent un rôle en apportant leurs connaissances locales lors des prises de décision.

Le réaménagement des centres-villes entraîne généralement une amélioration des conditions de logement et de la qualité de vie des résidents locaux (Ye, 2011). De fait, ces projets de réaménagement urbain sont considérés par le gouvernement et les autorités locales comme des projets au service de l'« intérêt public ». Le « Règlement sur l'expropriation et l'indemnisation des bâtiments sur des dépendances de l'État » de 2011 (Conseil des Affaires de l'État chinois, 2011) et l'arrêté pris par la municipalité de Shanghai stipulent tous deux que l'ensemble des projets de relogement réalisés dans le cadre de la rénovation du centre-ville doivent être soumis à un examen minutieux du « bien commun ». La notion d'« intérêt public », issue de la tradition libérale occidentale, implique qu'il existe des contradictions entre l'accumulation de capital et la « quête du bien commun » (Raskin, 1986, p. 38). La lutte contre l'accumulation capitaliste dépend de l'exercice du pouvoir collectif en vue de redéfinir les processus d'urbanisation et de réaménagement urbain (Harvey, 2008). Aussi, Ye (2011, p. 346) avance que la clé de la revitalisation et du réaménagement urbains en Chine réside dans la mise en place d'un procédé dans lequel le gouvernement, les promoteurs privés et les habitants travaillent main dans la main afin de « mettre au point des politiques équitables d'indemnisation, de relogement et de réaménagement, et de les mettre en œuvre de manière efficace ».

Articulé autour d'une étude de cas, le présent texte examine le rôle joué par l'État et les autorités locales dans l'expropriation foncière, et la façon dont celle-ci est associée aux régimes de réaménagement urbain dans le contexte d'un changement de gouvernance. Si les publications consacrées au développement et à l'aménagement urbains s'intéressent de plus en plus aux approches participatives du réaménagement urbain, il existe peu d'écrits sur les dynamiques internes de celui-ci (Lin, 2009 et 2015) et sur la façon dont les politiques de réaménagement sont mises en œuvre pour servir les intérêts des différents acteurs à l'échelle locale, tandis que de nombreux textes s'intéressent au niveau municipal au détriment du district ou de la communauté.

Des chercheurs se sont penchés sur les lacunes en ce qui concerne l'implication de la communauté dans les régimes de réaménagement urbain. Zhang (2002) avance que les motifs et les conséquences du réaménagement de Shanghai révèlent les caractéristiques d'un régime socialiste qui implique une intervention efficace du gouvernement, une coopération active des entreprises, une participation limitée de la communauté et une distribution inégale des bénéfices et des coûts des nouveaux aménagements. De plus, Yan *et al.* (2011) affirment que, en raison des restrictions imposées à la participation des résidents, le réaménagement urbain en Chine souffre d'une perte d'intérêt et de bénéfices. En vertu des nouvelles réglementations de 2011, l'intervention du gouvernement est restée importante à l'échelle des municipalités et des districts, tandis que la participation communautaire a continué d'être limitée. L'exclusion des projets d'expropriation foncière concerne les personnes qui n'ont pas pu être officiellement recensées dans le quartier – à l'instar de la population dite « flottante » ou des locataires (Xu, 2015).

Le présent texte examine le rôle joué par les gouvernements de district et les résidents des communautés dans la transformation structurelle de la métropole, en réponse aux pressions de croissance urbaine tant locales que mondiales. Il s'agit de porter un regard critique sur l'évolution du rôle de l'État et sur la gouvernance urbaine décentralisée dans le cadre du réaménagement de Shanghai.

1. Vers un meilleur cadre pour le régime de réaménagement urbain

Aborder le sujet sous l'angle des régimes urbains offre une perspective utile pour l'analyse de l'économie politique d'une ville en mutation, puisque cette approche met en avant la création et l'institutionnalisation de coalitions dirigeantes multisectorielles (Strom, 1996). Stone (1989, p. 212) affirme que la mise en œuvre efficace d'un projet approuvé peut être réalisée par un groupe relativement restreint d'acteurs, dont la cohésion est renforcée par des incitations sélectives. Selon cette théorie des régimes, la restructuration politique reflète les priorités d'une coalition dirigeante, ainsi que sa capacité à comprendre et à apprécier les conséquences de ses actions (Stone, 1993). Zhang (2002) identifie deux hypothèses dans la théorie des régimes de Stone (1993) qui s'appliquent au contexte de Shanghai : (1) une coalition dirigeante cherche à utiliser le pouvoir politique dans un but de production sociale, et (2) les régimes, en tant qu'accords informels entre partenaires de coalition, sont formés par des représentants du gouvernement. Les régimes, tels que Stone (1989) les conçoit, sont à considérer sous les deux angles suivants : 1) qui constitue la coalition dirigeante et 2) comment la coalition parvient à coopérer. Ces deux points illustrent les conséquences d'une distribution inégale des ressources sur la politique, et les différences qui découlent de la formation d'un régime. Stone (1993, p. 11) souligne que « *ceux qui ont davantage de ressources, en particulier si ces ressources peuvent leur apporter un soutien supplémentaire ou servir leurs intérêts politiques, ont plus de chance de rallier des soutiens à la cause qu'ils défendent* ». Les régimes ne sont pas la conséquence directe de la

mondialisation économique. Toutefois, ils peuvent être « *plus fréquents dans les États qui répondent à la mondialisation en décentralisant le pouvoir politique au profit des localités que dans les États où le centre opère une restructuration tout en conservant le pouvoir politique* » (Davies, 2003, p. 266). Les régimes symboliques sont instaurés dans les villes modernes qui cherchent à repenser l'idéologie de gouvernance locale, ou dans les villes désireuses de changer leur image afin de retrouver du souffle (Stoker et Mossberger, 1994).

Le système de partage des impôts introduit en 1994 a recentralisé la collecte des impôts et a effectivement décentralisé les responsabilités d'investissement des villes chinoises (Lin, 2009). Le but du « système de partage des impôts » était de réduire le déficit budgétaire de l'État central et d'augmenter ses recettes. Effectivement, la part des recettes collectées par le centre a augmenté tandis que la part conservée par les localités a diminué. Bien que les gouvernements locaux aient joué un rôle plus important dans la prise de décision économique dans le cadre de cette réforme fiscale, ils ont dû lever des capitaux par tous les canaux locaux et étrangers possibles, dont l'un s'est avéré être les ventes de terrains, sous le contrôle direct de gouvernements municipaux et de districts. Le principal objectif de la réforme du partage des impôts était d'alléger une situation dans laquelle le gouvernement central était incapable de joindre les deux bouts, depuis la fin des années 80. Si la réforme a obtenu des résultats remarquables, elle a également causé des problèmes tels que l'augmentation du fardeau financier des collectivités locales, qui a engendré les problèmes du financement par le foncier.

2. Décentralisation institutionnelle et création d'une coalition pour la croissance en Chine et à Shanghai

Cette ville chinoise possède trois niveaux administratifs dans sa zone urbaine : le gouvernement municipal, le gouvernement de district urbain et les bureaux de sous-district. Les projets d'infrastructure relèvent du gouvernement municipal ; la préparation des terrains en vue de leur location est initiée à la fois par le gouvernement municipal et le gouvernement de district, tout comme le développement et la gestion des projets de logement et l'évacuation des logements délabrés, qui sont ensuite mis en œuvre par les districts et les sous-districts. Depuis le milieu des années 1990, le gouvernement central chinois ne finance plus le réaménagement urbain local afin de décentraliser son autorité fiscale (Ye, 2011). Cette décentralisation permet d'encourager les efforts locaux en faveur de la croissance. En effet, à la faveur de la décentralisation, le gouvernement central a adopté des politiques de partage fiscal et a délégué son pouvoir de décision en matière d'aménagement urbain aux gouvernements locaux afin de promouvoir la croissance économique locale (Zhang, 2002). De plus, comme l'affirme Ye (2011, p. 343), les relations financières et politiques entre le gouvernement central et les gouvernements locaux en Chine ont forcé ces derniers à « poursuivre des efforts de (re) développement urbain centrés sur le territoire afin de collecter d'importantes recettes par le biais de la vente de terres[1] », ce qui, d'après Sridhar, Gu et Yao (2013), a conduit à de fortes augmentations du prix des logements dans les villes chinoises.

2.1. Les forces motrices du réaménagement du centre de Shanghai

Principale métropole chinoise, surnommée « la tête du dragon », Shanghai se trouve sur la côte est, à l'embouchure du fleuve Yangtsé. Le Huangpu, un affluent du Yangtsé, scinde la ville en deux parties : Pudong (à l'est du Huangpu) et Puxi (à l'ouest)[2]. D'un point de

1 Dans une «économie socialiste de marche», la propriété ultime du sol restant à l'État, les terrains sont vendus sur la forme de lease ; l'acheteur acquiert une propriété limitée dans le temps : 50, 70 ans.

2 Selon les dénominations officielles, les zones géographiques segmentées de la ville de Shanghai peuvent s'appeler centre-ville, périphérie, banlieues proches et banlieues lointaines. Le Bund (Waitan) est un secteur

vue géographique, Shanghai jouit d'avantages remarquables par rapport aux autres villes : un emplacement favorable, une ouverture sur le monde meilleure et plus ancienne, puisqu'il s'agit de l'un des ports ouverts[3] chinois, et une concentration de talents originaires de tout le pays. Shanghai, qui fait partie des plus grandes villes du pays et constitue une puissance économique nationale, comptait en 2017 une population totale de 24 millions d'habitants, dont une importante population immigrée, estimée à 10 millions de personnes (Bureau des statistiques de Shanghai, 2018). D'un point de vue administratif, Shanghai est composée de 16 districts urbains, dont l'île de Chongming, qui était un comté suburbain avant de devenir un nouveau district urbain en janvier 2017[4].

Jusque dans les années 1990, il n'y avait pas de marché du logement privé en Chine[5]. Dans les vingt années qui ont suivi la création du marché privé, la dégradation du parc de logements publics, des millions de personnes par an migrant de la campagne vers la ville ont entraîné une demande énorme (ORLIK, 2020). Traditionnellement, l'aménagement du territoire en Chine était géré par des organismes publics ou des sociétés publiques. Cependant, dans le cas du réaménagement de Pudong dans les années 1990, la municipalité locale n'a pas pu recevoir assez de fonds de la part du gouvernement central et ne pouvait pas non plus puiser dans son propre budget (Chen, 2007). Faire intervenir le secteur privé a permis à la ville de Shanghai de mieux connaître le marché et d'acquérir de l'expérience dans la collaboration avec le secteur privé en ce qui concerne le développement et l'aménagement urbains. Le rôle de Shanghai dans l'économie mondiale peut être appréhendé à travers les observations de Sassen (2009) :

> Les paysages fonctionnel et résidentiel de Shanghai sont devenus plus visiblement fragmentés en raison des secteurs et des emplois mondialisés, de l'afflux de migrants ruraux majoritairement pauvres, du projet gouvernemental visant à réduire le nombre de logements anciens à haute densité dans le centre-ville, et de la promotion de modes de vie plus diversifiés et plus ouverts sur le monde. Le gouvernement et/ou les promoteurs immobiliers ont adopté une stratégie essentielle consistant à offrir des compensations afin d'inciter les résidents des logements anciens du centre-ville à quitter leurs foyers, permettant ainsi de les remplacer par de nouvelles tours de bureaux et des immeubles d'appartements de luxe (Sassen, 2009, p. 21).

À l'échelle du district, on observe une décentralisation des négociations portant sur les baux et les terrains. Les gouvernements de district sont les propriétaires fonciers, ils doivent donc indemniser et reloger les résidents et les entreprises contraints de déménager en raison du réaménagement. Les districts préfèrent reloger les résidents sur des terrains pour lesquels ils disposent d'un droit d'usage. Les districts qui ne possèdent pas suffisamment de terrains vacants doivent passer des contrats avec ceux qui en ont et les dédommager afin qu'ils relogent leurs résidents. Étant donné que les terrains sont moins chers à la périphérie de la ville, les gouvernements de district sont davantage susceptibles de proposer des terrains dans ces zones où les coûts de relogement sont moindres (Fu *et al.*, 1999). Tandis que les districts au sein des villes deviennent un échelon de plus en plus important au niveau du gouvernement

riverain dans le centre-ville de Shanghai, au sein du district de Huangpu. Cette zone s'articule autour d'une section de la route Zhongshan, dans l'enceinte de l'ancienne concession internationale de Shanghai. Puxi se distingue de Pudong à l'est, dont il est séparé par le fleuve Huangpu.

3 En 1842, les Britanniques ont établi les cinq premiers ports ouverts de Chine, après leur victoire dans la première guerre de l'opium, ratifiée par le traité de Nankin. Ces cinq ports ouverts se trouvaient à Shanghai, Canton (Guangzhou), Ningpo (Ningbo), Fuchow (Fuzhou) et Amoy (Xiamen).

4 Les districts urbains sont Huangpu, Xuhui, Changning, Jing'an, Zhabei, Hongkou, Yangpu, Minhang, Baoshan, Jiading, Jinshan, Qingpu, Songjiang, Fengxian et la Nouvelle Zone de Pudong. Le district de Huangpu résulte de la fusion entre trois districts historiques de Shanghai : Nanshi (2000), Huangpu et Luwan (2011). Le district de Nanhui a été intégré à la Nouvelle Zone de Pudong en mai 2009. En novembre 2015, le district de Zhabei a fusionné avec celui de Jing'an pour devenir un nouveau district de Jing'an. Le comté suburbain de Chongming a été établi en 1396. En 2016, il a été transformé en district urbain de Shanghai, avec l'approbation du Conseil d'État. Son gouvernement de district a été officiellement établi en janvier 2017. Ainsi, Shanghai compte désormais 16 districts urbains.

5 À la fin des années 90, la Chine était confrontée à un double défi pour la croissance. La crise financière asiatique a affecté / impacté les exportations. La réforme du secteur public par le premier ministre de l'époque, Zhu Rongji, a déclenché une vague de faillites d'usines et une forte hausse du chômage. L'investissement dans l'immobilier, combiné à une quantité substantielle de dépenses d'infrastructure, a contribué à stabiliser la croissance.

local, ils sont en concurrence pour les recettes qui pourraient être ainsi générées. Dans de nombreux districts, les recettes tirées de la location de terrains constituent la principale source de financement des services locaux (Zhang, 2009).

Wu *et al.* (2020) soutiennent que la racine de la financiarisation du logement en Chine n'est pas la titrisation des hypothèques. C'est la création de logements occupés par leur propriétaire en tant qu'actif financiarisé pour propulser la financiarisation plus large de l'économie chinoise. Le logement est un bien du marché, tandis que le logement public pourrait être un bien semi-public. Le gouvernement autorise le logement public à Shanghai à se rendre sur le marché après une période de 5 ans, il devient donc un bien du marché.

Dans le cadre de la réglementation précédente (avant 2011), les personnes qui résistaient le plus longtemps recevaient les indemnités les plus importantes (Xu et Lin, 2019). Les promoteurs, pour la plupart appartenant à l'État, étaient en charge des projets de réquisition de logements (anciennement appelés « démolition et relocalisation ») à l'époque. Les promoteurs privés ont rarement pu participer à des projets de réquisition de logements avant 2011, à l'exception de certains promoteurs immobiliers basés à Hong Kong tels que Shui On.

3. La participation à l'expropriation foncière organisée par l'État

Stone (1989, p. 186) estime que les incitations sélectives constituent la solution classique au problème de l'action collective : il s'agit de renforcer les avantages collectifs par un système de récompenses et de sanctions individuelles, attribuées pour soutenir des objectifs collectifs. Les résidents qui jouent le collectif reçoivent des récompenses et des services individuels, tandis que les autres se voient privés de précieux avantages économiques. Dans le cadre des projets d'expropriation foncière, les incitations jouent un rôle important pour convaincre les résidents de déménager de façon anticipée. Il existe une prime incitative attribuée aux résidents de certains immeubles au sein d'une communauté qui accepte de déménager avant leurs voisins. Aussi, la prise de décision des résidents est influencée par de nombreux facteurs, et ces primes en font partie.

3.1. La légitimité des projets de réquisition foncière

Situé dans le district industriel de Yangpu à Shanghai et s'étendant sur une surface de 0,33 kilomètre carré comptant 16 000 foyers, l'ensemble d'habitations de Pingliang West faisait partie du programme de « rénovation des vieux quartiers » de la municipalité de Shanghai, qui prévoyait la démolition de grandes parcelles de terrain recelant une multitude de ruelles anciennes. Le gouvernement dissimula des terrains vides pour ensuite les vendre aux enchères à des promoteurs, dans le but prétendu d'améliorer les conditions de vie des résidents qui devaient obtenir des compensations financières ou déménager dans des appartements modernes en banlieue.

Les ensembles 2 et 3 de Pingliang se trouvaient en bordure du fleuve. La zone abritait des marchés de producteurs en plein air, des boutiques bon marché et des magasins de spiritueux de proximité. La rue commerçante qui la traversait était réputée à Shanghai pour ses plats de fruits de mer et fut fermée pour réaménagement urbain. Les données démographiques de la communauté n'étant pas accessibles au public, j'ai utilisé celles du bureau du sous-district de Pingliang. Environ 15 % des résidents à faible revenu pouvaient prétendre à la prime destinée aux personnes défavorisées. Par exemple, si chaque membre du foyer devait recevoir en moyenne moins de 220 000 yuans, ce qui correspond à la compensation minimale prévue

par le projet, le groupe des personnes défavorisées, telles que les seniors, les personnes en situation de handicap ou les vétérans, recevrait très exactement 220 000 yuans par personne. Cela se produit lorsque le nombre de personnes recensées au sein du foyer est important, mais que la surface de l'appartement est relativement petite :

> « Nous avons quatre foyers avec un même titre de propriété. Je n'habite plus ici. Avant, je vivais dans le grenier, au troisième étage. Nous pouvions à peine y tenir debout, alors j'ai fait des travaux pour le rendre aussi haut de plafond que le premier et le deuxième étage. Dans les années 1980, j'ai écrit aux autorités en charge du logement pour faire confirmer officiellement la surface au sol grâce à une intervention de leurs employés. À l'époque, je ne savais pas que je recevrais une compensation dans le cadre du projet de relogement actuel. Comme nous avons uniquement un droit d'usage sur le logement, je me suis dit que j'avais apporté ma contribution et rénové le logement pour le compte du gouvernement. » (Entretien avec un résident)

La réglementation de l'État concernant l'expropriation foncière a permis à certains résidents expropriés de réaliser des profits au lieu d'améliorer leurs conditions de vie, car ils ont préféré aller vivre dans d'autres quartiers de la ville plutôt que d'accepter le nouveau logement proposé. L'un des objectifs énoncés par la politique d'expropriation foncière est d'améliorer les conditions de vie des résidents relogés. Même si les résidents qui ne vivaient pas sur place pouvaient louer le logement de substitution à des immigrés, ou se contenter d'empocher la compensation financière, ils trouvaient davantage leur compte dans les privilèges économiques liés à l'expropriation foncière, même si leurs conditions de vie ne se trouvaient pas forcément améliorées.

3.2. Les conséquences du relogement

Dans le projet relatif aux ensembles 2 et 3 de Pingliang, près de 75 % des résidents ont signé le contrat à l'avance, avant la date de signature officielle fixée au 12 septembre 2014. Conformément à la politique adoptée par le district de Yangpu, 2 000 foyers qui avaient signé le contrat devaient participer à un tirage au sort pour choisir leur nouveau logement. Les résidents concernés se sont donc rassemblés sur les lieux de la loterie. Seul un représentant par foyer était autorisé à entrer dans la salle et à procéder au tirage. Toutefois, selon certains résidents, les 78 % de signatures ne reflétaient pas nécessairement la réalité : en effet, moins d'habitants que prévu avaient effectivement signé les contrats. Certains ont déploré la règle en vertu de laquelle ceux qui n'avaient pas signé avant le premier jour officiel de signature ne pourraient pas choisir l'emplacement de leur nouvel appartement.

3.3. Le choix de la société d'audit

Le 19 juin 2014 s'est tenu le vote pour choisir la société d'audit[6], en charge de l'évaluation des logements et par là même des indemnisations, et chaque foyer disposait d'un ticket lui donnant accès à un lieu de rassemblement temporaire installé sur un parking, où il pouvait voter pour la société d'audit de son choix (parmi les 5 sociétés sélectionnées). Les ensembles 2 et 3 de Pingliang, pour lesquels la procédure avait commencé au même moment, étaient arrivés au terme de la première étape de consultation publique le 11 juin 2014. Plus de 90 % des résidents avaient alors accepté de déménager. À l'inverse, d'après certains, c'étaient les habitants jouissant de bonnes conditions de logement qui ne souhaitaient pas déménager, car ils appréciaient l'emplacement privilégié de la résidence. Bon nombre de résidents sont venus voter en voiture, ce qui prouve qu'ils n'habitaient plus dans le quartier. Le site concerné par le projet d'expropriation foncière était envahi de voitures. Le vote commença à 19 h et se poursuivit jusqu'à 20 h. La police et des agents de sécurité étaient chargés du maintien de l'ordre sur le site qui accueillait des milliers de résidents. Cinq parties prenantes devaient être représentées à la tribune : des représentants du bureau de sous-district de Pingliang, comité de résidents n° 1, l'office d'habitation du district de Yangpu, le promoteur et l'avocat.

6 La société d'évaluation estime l'âge et la structure de la maison et calcule le prix d'indemnisation de la maison (entreprise d'évaluation immobilière).

Certains résidents quittèrent les lieux immédiatement après avoir voté, à 19 h 05, sans attendre l'annonce des résultats. Interrogés sur la raison de leur départ, ils me répondirent que ça leur était égal, que la société avait très bien pu être choisie au préalable si elle entretenait des liens étroits avec le gouvernement. Il a fallu du temps pour que le gouvernement du district regagne la confiance des résidents relogés, en raison du manque de transparence du processus de relogement avant l'entrée en vigueur des nouvelles réglementations.

Une fois les résultats annoncés et la société d'audit choisie, certains résidents ont émis des doutes quant à l'équité du processus, même s'ils en avaient été témoins. Si les résidents ont pu voter, le résultat a été communiqué par les organisateurs, qui avaient procédé au décompte des bulletins dans un espace clos. Des questions se sont élevées. Puisque la société retenue, Shen Yang Property Company, avait des liens avec le district de Yangpu : on soupçonnait un conflit d'intérêts. Les résidents s'inquiétaient de savoir si la société évaluerait les logements à leur juste valeur. D'autres résidents avancèrent que le choix de la société importait peu, étant donné que la valeur des logements serait comprise dans une certaine fourchette (observation 2014). La compensation finale était bien plus importante à leurs yeux que le prix de leur logement. Certains résidents, enfin, avaient l'impression que le processus de vote leur offrait une tribune pour échanger des informations, ou du moins communiquer avec leurs voisins, d'autant plus que certains d'entre eux avaient déjà déménagé et qu'ils n'avaient encore jamais adressé la parole à d'autres.

3.4. L'histoire du résident Wang (pseudonyme)

Le foyer de Monsieur Wang comptait sept personnes pour une superficie de 52 mètres carrés. Monsieur Wang, ingénieur dans le domaine des satellites, est né dans le quartier et y a résidé pendant plus de 40 ans. Il ne fait pas partie de ceux qui ont signé le contrat avec le gouvernement avant la date officielle, car il ne possédait pas d'autre appartement en ville et s'inquiétait à propos de l'emplacement de son nouveau logement.

Quand on lui demande comment son foyer compte se partager les indemnités liées au relogement, Wang explique que, même si tous les membres recevront quelque chose, cela ne suffira pas. Il prévoit de prendre un appartement de trois chambres dans le district de Baoshan, et son frère un appartement de deux chambres, compte tenu de la taille de leur famille. Monsieur Wang était inquiet à l'idée de recevoir une compensation inférieure à la moyenne. Le gouvernement du district a tenté une nouvelle approche dans le cadre de ce projet, intitulé « une seule grosse part de gâteau », refusant de résoudre les conflits familiaux dans chaque foyer. À la place, chaque foyer a reçu une compensation globale à partager entre les membres de la famille (d'après l'entretien avec le résident). À l'inverse, sous le régime socialiste, les membres des comités de résidents avaient pour habitude de s'occuper de tout le monde et contribuaient à résoudre les conflits entre les membres d'un même foyer.

La compensation globale a été déterminée par le gouvernement selon les règles et les formules en vigueur :

> « Nous sommes dans une communauté d'intérêts. Le montant de la compensation a été annoncé il y a un mois. Nous devons calculer nos droits nous-mêmes, selon la réglementation et la formule dont nous disposons. Si le montant total est presque le même, alors il n'y a rien à faire. Sinon, cela signifie qu'on est plus intelligent qu'eux. Les responsables travaillent dessus depuis longtemps, et il n'est pas évident de parvenir à des chiffres différents tout en respectant leurs formules » (d'après l'entretien avec le résident).

Monsieur Wang, pas tout à fait satisfait du mécanisme de relogement et de compensation, a étudié les avantages et les inconvénients liés au relogement :

> « C'est compliqué. Gagner en surface est une bonne chose, mais le quartier sera beaucoup moins vivant. Ma belle-mère a 98 ans, et nous n'allons pas déménager en banlieue alors qu'elle est habituée à vivre à proximité des établissements de santé de qualité du centre-ville. Notre logement est très bien situé, car il se trouve à proximité du Huangpu, où le gouvernement du district mène

> un projet de réaménagement de la rive. Nous pouvons nous déplacer à Shanghai dans toutes les directions, tandis que si nous déménageons en banlieue, par exemple dans le district de Baoshan au nord-est, nous ne pourrons aller que dans une seule direction : celle du centre-ville. En effet, toutes les autres nous mèneront à l'extérieur de la ville, où nous n'allons jamais, étant donné que toute notre famille vit à Shanghai. En plus, nos voisins actuels sont serviables, et nous ne connaitrons personne dans notre nouveau quartier. » (D'après l'entretien avec le résident)

Cependant, Monsieur Wang n'a pas contacté le gouvernement du district et n'a pas échangé avec ses voisins à propos du projet de relogement. Il a fait appel à son réseau : « *Je connais des gens qui travaillent dans des entreprises de démolition. Nous avons beaucoup discuté, et j'ai étudié le problème sous tous les angles. Ensuite, j'ai parlé aux responsables en charge de notre projet, qui ont répondu à mes questions.* » Son échange avec un expert qui travaillait dans ce domaine depuis longtemps et les connaissances qu'il avait acquises ont permis à Monsieur Wang de prendre une décision. Il a la sensation d'avoir obtenu les informations nécessaires par lui-même. Ayant compris que le pouvoir du gouvernement municipal était délégué au district, qui le déléguait à son tour au sous-district, il a considéré qu'il n'était pas nécessaire d'échanger avec les représentants de la municipalité et du district. Monsieur Wang a estimé qu'il devait prendre ses décisions lui-même, c'est pourquoi il a choisi de louer un appartement à proximité. À partir de ce moment-là, même s'il n'avait pas signé de contrat avec le gouvernement, il a commencé à penser que le projet finirait par connaître un taux de participation de 85 %. (D'après l'entretien avec le résident)

En ce qui concerne le relogement, Monsieur Wang m'a expliqué que les résidents étaient censés obtenir des logements construits en banlieue d'ici deux ans, et que sa belle-mère allait devoir les suivre. Après avoir mûrement réfléchi et avoir visité tous les quartiers proposés pour le relogement, il a conclu qu'il aimerait un appartement de trois chambres dans le district de Baoshan pour lui, sa femme et leur fille de 21 ans. En effet, selon lui, c'est dans ce district que les logements sont les mieux conçus. Par ailleurs, le gouvernement du district a fixé des prix différents pour les nouveaux logements en fonction de leur emplacement. Le prix des appartements dans les unités de relogement du même district (Yangpu) avoisinait le prix de marché, environ 20 000 yuans/m2, en 2014. Monsieur Wang a estimé que sa famille n'avait pas les moyens de rester dans le même quartier et qu'il valait mieux se tourner vers des lieux moins prisés. Son premier choix s'est porté sur Luodian, dans le district de Baoshan, où les prix s'élèvent à 8 500 yuans/m2. Voici comment il explique son choix (entretien avec le résident) :

> « Seuls les foyers de plus de 5 personnes peuvent prétendre à un logement avec trois chambres. Les familles de moins de 4 personnes se voient assigner des appartements de deux chambres. Si le foyer ne compte qu'une seule personne recensée, elle sera probablement relogée dans un studio dans le district de Yangpu, qui sera plus cher, mais pas de beaucoup par rapport à la banlieue. Oui, le gouvernement considère comme juste que les appartements de trois chambres ne soient pas plus chers que sur le marché. L'offre de logements de substitution subventionnés est limitée. »

Monsieur Wang explique également qu'avant même d'avoir obtenu le logement qu'ils convoitaient, les résidents ont dû signer le fameux contrat. Il considère cette façon de procéder comme raisonnable. Ceux qui ne connaissaient pas la procédure se sont fait piéger. Lorsqu'ils ont pré-signé les contrats, ils ont fourni des renseignements tels que le nombre de pièces et le nom du district souhaité, mais ils ne savaient pas quel appartement en particulier leur serait attribué. Ils ont dû le tirer au sort. « *Si quelqu'un d'autre l'obtenait, ils se voyaient contraints de choisir un autre logement, dit Wang, et j'estime que c'est assez juste. C'est une question de chance, tandis qu'avant, il fallait connaître des responsables ou des gestionnaires pour espérer recevoir une meilleure indemnisation.* »

3.5. Confiance ou méfiance – mobiliser les résidents

Les résidents avaient pris l'habitude de se réunir en groupes de cinq à dix personnes pour discuter des enjeux de leur relogement. La plupart du temps, ils se plaignaient des indemnisations ou comparaient les avantages du projet de Pingliang à ceux des autres. Ils

échangeaient aussi au sujet de leur relogement et comparaient les différents emplacements du point de vue de l'environnement, de la structure des logements et de la desserte en métro (observation 2014 et entretiens avec un résident et un fonctionnaire).

Certains habitants imprimaient des informations téléchargées sur internet à propos des politiques de relogement et les vendaient à leurs voisins pour 0,20 yuans (soit le coût d'impression d'une page). Sur les chaînes de télévision nationales, un juge de la Cour suprême a expliqué que les indemnisations liées aux projets d'expropriation foncière devaient correspondre au prix du marché immobilier privé dans les zones concernées. D'après l'article 2 de la réglementation de 2011, si les indemnisations sont inférieures au prix du marché du logement de substitution, et même si cela concerne des milliers de résidents, elles seront annulées. Certains résidents avaient confiance en ces informations après avoir lu les articles transmis par leurs voisins, d'autres remettaient en cause leur nature trop générale et le fait qu'elles ne précisaient ni la taille du logement ni aucun autre critère. Ils estimaient que ces éléments ne suffiraient pas pour s'opposer au gouvernement (entretien avec un résident).

3.6. Équité

Avant la réglementation de 2011, les résidents qui restaient dans leur logement jusqu'au dernier moment recevaient davantage d'indemnités. Aussi, la majeure partie d'entre eux préféraient cette option, et plus le projet durait longtemps, plus c'était intéressant. Les gouvernements de municipalité et de district ont compris qu'ils ne pouvaient plus gérer les projets d'expropriation foncière de cette manière. De plus, les résidents ne faisaient plus confiance au gouvernement et tentaient de rester le plus longtemps possible afin de négocier des avantages supplémentaires (entretien avec un résident). Par ailleurs, l'ancienne réglementation nuisait à la nouvelle image du gouvernement. Le gouvernement de district hésitait à reloger trop de résidents de manière forcée (entretien avec un résident). Au stade expérimental des réglementations de 2011, le gouvernement avait fixé le pourcentage de consentement pour le deuxième tour de la consultation publique à 70 % et non 85 %. Cela n'était pas réalisable : plus les résidents qui restaient dans la communauté étaient nombreux, plus le gouvernement avait de problèmes à résoudre (entretien avec un responsable du projet).

Certains résidents déploraient le fait que les foyers qui n'avaient pas pré-signé le contrat dans les délais fixés par le gouvernement (dix jours pour ce projet) n'auraient pas la possibilité de choisir le nouvel appartement de leur choix. Selon eux, tout le monde devait être traité avec équité vis-à-vis du choix de logement (entretien avec un fonctionnaire et observation 2014). Un ensemble de facteurs très différents poussait les résidents à signer le contrat avec le gouvernement du district avant l'échéance fixée.

Le projet d'expropriation foncière posait également une autre difficulté aux résidents : les conflits familiaux. Certaines familles ne parvenaient pas à trancher quant à qui reviendrait le logement de substitution, surtout dans le cas des familles nombreuses, multigénérationnelles, avec des parents décédés. La réglementation antérieure à celle de 2011 prévoyait d'indemniser jusqu'à trois familles recensées au sein d'un même foyer. Le projet de Pingliang, soumis à la réglementation de 2011, se contentait de verser une seule indemnité par foyer, quel que soit le nombre de personnes qui le composaient (entretien avec un résident).

4. Discussions et conclusions

Cet article examine les dimensions idéologiques des activités de l'État local dans la gouvernance urbaine et le rôle de la participation du public dans le réaménagement urbain de la Chine. Les approches davantage « participatives » de l'expropriation foncière ont permis aux résidents de prendre une part plus active dans les processus de relogement et d'expropriation. Il a été démontré que la contribution du gouvernement de district à la préparation d'un projet d'expropriation foncière permettait de limiter les conflits et de convaincre les résidents de quitter leur logement. Cette préparation pouvait impliquer un soutien financier plus important, des sites de relogement plus nombreux et des consultations publiques plus fréquentes pour recueillir les suggestions des résidents.

Toutefois, dans le cadre de projets d'expropriation foncière, les habitants du quartier non recensés n'avaient droit ni au vote ni aux indemnisations. Il s'agissait de personnes venues d'autres villes ou de locataires. Elles étaient donc contraintes de chercher un nouveau logement par elles-mêmes, et sans aide financière, n'étant pas concernées par la réglementation de l'expropriation foncière. Exclues du projet, elles n'avaient aucun moyen de participer aux prises de décision dans le cadre du réaménagement urbain.

Les résidents propriétaires, quant à eux, recevaient des indemnités liées au projet d'expropriation foncière. La transparence de la nouvelle politique permettait au processus de négociation des compensations d'être plus centré sur la communauté, et au gouvernement du district d'organiser des consultations publiques avec les résidents. Avant la mise en place des nouvelles réglementations en 2011, la négociation se tenait de façon informelle, au cas par cas, entre résidents et gouvernement du district. Ce dernier usait de différentes stratégies, en augmentant par exemple les indemnités versées à ceux qui déménageaient de manière anticipée, ce qui influait sur les décisions des résidents, en particulier de ceux qui possédaient d'autres biens immobiliers dans la ville. Cette stratégie rendait le processus participatif plus efficace. Le gouvernement du district versait par ailleurs plus d'indemnités aux groupes désavantagés comme les personnes âgées, les handicapés ou les vétérans, dans une logique de protection sociale visant à indemniser ces groupes par le biais des projets d'expropriation foncière plutôt que par l'assistance sociale. Le gouvernement chinois considérait toujours le logement comme un enjeu de bien-être social quand il a engagé sa gouvernance urbaine dans la voie néo-libérale.

Les facteurs qui influencent la participation des résidents dans le réaménagement urbain sont illustrés par le modèle de l'ouvrage *Exit, Voice and Loyalty* d'Albert Hirschman (1970). Ce dernier avance qu'il y a deux manières de réagir aux défaillances d'une entreprise, d'une organisation ou d'un état : la défection (*exit*), c'est-à-dire l'abandon, d'une part, et la prise de parole (*voice*), d'autre part. Cette deuxième voie est définie par Hirschman (1970, p. 30) comme toute tentative visant à modifier un état de fait jugé insatisfaisant, que ce soit en adressant des lettres individuelles ou des pétitions collectives à la direction en place, en faisant appel à une instance supérieure ayant prise sur la direction ou en ayant recours à divers types d'action et de protestation. Enfin, Hirschman (1970, p. 77) définit la loyauté (*loyalty*) comme un « attachement particulier à une organisation ». Dans le modèle d'Hirschman, la loyauté accroît la probabilité de recourir à la prise de parole en réduisant efficacement les coûts de l'action.

En raison de l'héritage historico-politique de la Chine, le tribut de la prise de parole est plus élevé que celui de la défection. Les résidents relogés adoptent des stratégies comme la mobilisation entre voisins, l'envoi de lettres ou la visite aux services du gouvernement (pétitions), ou engagent des discussions informelles avec des représentants du gouvernement. Ils peuvent influer sur les plans de réaménagement et d'indemnisation, mais ils n'ont pas la possibilité de s'impliquer dans la conception des projets. Les relations de pouvoir sont toujours dominées par les gouvernements de municipalité et de district.

En conclusion, le présent texte examine la nature complexe de l'expropriation foncière et la portée de la consultation et de la participation des résidents de Yangpu. Deux facteurs expliquent l'inefficacité de la participation des résidents au projet d'expropriation foncière à Shanghai. Tout d'abord, les plans de participation adoptés au titre de procédures ont entraîné un décalage avec les attentes des résidents relogés. Ensuite, si le niveau de compensation financière joue un rôle important, le lien qui unit les habitants à leur foyer est également essentiel dans le cadre de l'expropriation foncière. Les nouveaux mécanismes d'indemnisation négligent parfois des aspects pourtant essentiels à l'émergence d'une participation efficace.

Les projets de réquisition de logements font partie des réalisations politiques en Chine. Le gouvernement du district et les agences qu'il embauche font face à la pression politique des autorités supérieures en matière de développement économique et de stabilité sociale. Shanghai a choisi de développer une nouvelle identité ou une nouvelle image du gouvernement grâce à la participation de la communauté au réaménagement urbain, et bien que le programme de participation communautaire ait été rhétoriquement construit sur les intérêts locaux et les acteurs locaux, ce n'était pas un produit authentique dans les intérêts réels de la communauté locale. En tant que telle, la pratique de la participation du public aux projets de réaménagement des centres-villes a davantage fonctionné comme un moyen de gouvernance urbaine symbolique que comme un engagement véritable avec les résidents individuels concernés, y compris la population migrante.

La conceptualisation des relations entre l'État et le marché, qui est au cœur de la théorie de l'urbanisme néolibéral, a eu tendance à se faire sur l'hypothèse d'un « évidement » de l'État vis-à-vis d'un marché écrasant, omniprésent et irrésistible (Lin et Zhang, 2017). Le fonctionnement en constante évolution de l'État dans la gouvernance urbaine reste controversé et vague. Les gouvernements chinois à tous les niveaux laissent certaines fonctions gouvernementales, telles que la fourniture des infrastructures et des logements, au marché. Mais c'est un marché régulé (Lorrain 2014, p. 66 et suivantes). Régulé par en haut par un recours généralisé aux ventes de terrains pour financer les investissements en actifs fixes. Régulé par en bas dans les grandes opérations de logements. Cela change finalement la relation entre l'État-marché et la société. Lorsque le processus décisionnel implique les résidents, le rôle du marché peut être différent. Les résidents sont plus concentrés sur la valeur marchande de leurs appartements et ignorent le pouvoir communautaire qui aurait pu leur donner du pouvoir. Enfin, lorsque le gouvernement dépend trop du marché, la question des inégalités s'aggraverait.

Références

ARNSTEIN S. (1969), « A Ladder of citizen participation », *Journal of the American Institute of Planners*, n° 35(4), p. 216-224.

CHEN Y. (2007), Shanghai Pudong: Urban Development in an Era of Global-local Interaction. Thesis Delft University of Technology, Delft, the Netherlands.

DAVID H. (2008), « The Right to the City », *New Left Review*, p. 23-40.

DAVIES J. (2003), « Partnerships versus Regimes: Why Regime Theory Cannot Explain Urban Coalitions in the UK », *Journal of Urban Affairs*, n° 25(2), p. 253–270.

FU Y., SOMERVILLE T. T., GU M. (1999), « Land Use Rights, Government Land Supply, and the Pattern of Redevelopment in Shanghai », *International Real Estate Review*, n° 2(1), p. 49-78.

HE S., WU F. (2005), « Property-led Redevelopment in Post-reform China: A Case Study of Xintiandi Project Redevelopment in Shanghai », *Journal of Urban Affairs*, vol. 27, p. 1-23.

HEILMAN S., PERRY E. (éd.) (2011), *Mao's invisible hand: the political foundations of adaptive governance in China*, Cambridge (MA), Harvard University Asia Center.

HIRSCHMAN A. (1970), *Exit, Voice, and Loyalty: Responses to Decline in Firms, Organizations*, and States, Cambridge (MA), Harvard University Press, première édition.

JONES P. (2003), « Urban regeneration's poisoned chalice: Is there an impasse in (community) participation-based policy? », *Urban Studies,* n° 40 (3), p. 581-601.

LIN CS G. (2009), *Developing China: Land, Politics and Social Conditions*, Londres et New York, Routledge.

LIN CS G. (2015), « The Redevelopment of China's Construction Land: Practising Land Property Rights in Cities through Renewals », *The China Quarterly*, n° 224, p. 865-88.

LIN CS G., ZHANG A. Y. (2017), « Les métropoles chinoises en transformation: néolibéralisation de la politique, marchandisation des terres et développement inégal à Pékin », *Géographie urbaine*, n° 38 (5), p. 643–665, doi: 10.1080/02723638.2016.1139407.

LORRAIN D. (éd.) (2014), Governing Megacities in Emerging Countries, Farnham, Ashgate Publishing.

ORLIK T. (2020), China: The Bubble that Never Pops, New York, NY, Oxford University Press.

RASKIN M. (1986), *The Common Good*, New York, Routledge & Kegan Paul.

REN X. (2011), *Building globalization: transnational architecture production in urban China*, Chicago, The University of Chicago Press.

SASSEN S. (2009), « The Global City Perspective », *in* CHEN X. (éd.), Shanghai Rising: State Power and Local Transformations in a Global Megacity, Minneapolis, University of Minnesota Press, p. 3-29.

SHIN H. (2011), *Right to the City and Critical Reflections on Property Rights Activism in China's Urban Renewal Contexts*, Londres, Centre for Analysis of Social Exclusion, London School of Economics.

SRIDHAR K. S., GU S., YAO S. (2013), « Land Sales as a Public Financing Tool in China and India », *in* WU B., YAO S. et CHEN J. (éd.), *China's Development and Harmonization*, Londres, Routledge, p. 160-179.

Conseil d'État chinois, Réglementation sur l'expropriation foncière et les indemnités sur les terrains possédés par l'État (en chinois), [En ligne] Disponible à l'adresse : http://www.gov.cn/zwgk/2011-01/21/content_1790111.htm, (consulté le 25/02/2021).

STOKER G., MOSSBERGER K. (1994), « Urban Regime Theory in Comparative Perspective », *Environment and Planning C: Government and Policy*, n° 12, p. 195-212.

STONE C. (1989), *Regime Politics: Governing Atlanta, 1946-1988*, Lawrence, University Press of Kansas.

STONE C. (1993), « Urban Regimes and the Capacity to Govern: A Political Economy Approach », *Journal of Urban Affairs*, n° 15 (1), p. 1-28.

STROM E. (1996), « In Search of the Growth Coalition: American Urban Theories and the Redevelopment of Berlin », *Urban Affairs Review*, n° 31(4), p. 455-81.

TANG B.-S., WONG S.-W. LAU C.-H. (2008), « Social impact assessment and public participation in China: A case of study of land requisition in Guangzhou », *Environmental Impact Assessment Review*, n° 28(1), p. 52-72.

VADDIRAJU A. K., SANGITA S., SRIDHAR K. S. (éd.) (2016), *Urban governance in Karnataka and Bengaluru: Global changes and local impacts*, Newcastle, Cambridge Scholars Publishing.

WEINSTEIN L., REN X. (2009), « The changing right to the city: Urban renewal and housing rights in globalizing Shanghai and Mumbai », *City and Community*, n° 8 (4), p. 407-432.

WU F., CHEN J., PAN F., Gallent N., Zhang F. (2020), « Assetization: The Chinese Path to Housing Financialization », *Annals of the American Association of Geographers*, p. 1–17, doi:10.1080/24694452.2020.1715195.

XU Z. (2015), « Citizen Participation in Housing Requisition in Shanghai », *China City Planning Review*, n° 24(4), p. 65-71.

XU Z., LIN CS G. (2019), « Participatory urban redevelopment in Chinese cities amid accelerated urbanization: Symbolic Urban Governance in Globalizing Shanghai », *Journal of Urban Affairs*, n° 41 (6), p. 756-775. doi: 10.1080/07352166.2018.1536420.

YAN R., ZHOU S., YAN X. (2011), « Research on Urban Redevelopment in China », *Progress in Geography*, n° 30(8), p. 947-955 (en chinois)

YE L. (2011), « Urban Regeneration in China: Policy, Development, and Issues », *Local Economy,* n° 26(5), 2011, p. 337-347.

ZHANG T. (2002), « Urban Development and a Socialist Pro-Growth Coalition in Shanghai », *Urban Affairs Review*, n° 37(4), p. 475-499.

ZHANG T. (2009), « Striving to be a Global City from Below: The Restructuring of Shanghai's Urban Districts », *in* CHEN X. (éd.), *Shanghai Rising: State Power and Local Transformations in a Global Megacity*, Minneapolis, University of Minnesota Press, p. 157-189.