

# Propriétaires de Pékin, unissez-vous ! La construction d'une mobilisation collective

AUORE MERLE

**RÉSUMÉ :** Le mouvement d'accès à la propriété privée du logement constitue une « révolution » dans la Chine urbaine des réformes. Symboles de « modernité », les nouvelles résidences privées sont aussi des lieux de conflits, opposant propriétaires, promoteurs immobiliers, comités de résidents et administrations locales. À travers l'étude d'une démarche visant à constituer une « fédération » des comités de propriétaires de la ville de Pékin, cet article relate et analyse les étapes de la construction d'une mobilisation collective : la formation en 2006 d'un « comité de demande » de création d'une fédération des propriétaires de Pékin, la pétition nationale lancée en 2007 lors du débat sur la loi sur la propriété privée (*Wuquan fa*), l'organisation de « classes de formation » pour propriétaires en 2009 ainsi que le processus d'élaboration d'une nouvelle réglementation locale à Pékin en 2010.

**MOTS-CLÉS :** propriété privée du logement, comités de propriétaire, mobilisations collectives, défense des droits (*weiquan*).

## Introduction

À l'aube de l'année 2007, alors que la loi sur la propriété privée (*Wuquan fa* 物权法) doit bientôt être adoptée par l'Assemblée nationale populaire, une pétition citoyenne porte sur le devant de la scène la voix des propriétaires de logement : recueillant plus de 180 000 signatures, cette pétition réclamait, au nom des droits et des intérêts des propriétaires, une révision de certains articles de la loi. Au début de l'année 2010, de manière hautement symbolique, c'est au sein même de l'Assemblée nationale populaire que se réunissent plus de 200 propriétaires venus des grandes villes de Chine dans le cadre du lancement officiel d'une « plateforme » visant à coordonner les différents acteurs des « communautés de quartier »<sup>(1)</sup>. Ces deux événements illustrent l'apparition d'une nouvelle « figure sociale », celle du propriétaire (*yezhu* 业主), liée à la réforme du logement en Chine urbaine depuis le milieu des années 1990. Ils reflètent également à quel point les profondes reconfigurations spatiales et sociales qui ont touché les villes chinoises depuis le milieu des années 1990 et en particulier au cours des années 2000 ont produit de multiples formes de contestations et demandes de reconnaissance liées à la question de l'habitat : protestations contre les destructions de quartiers entiers et les expropriations brutales de leurs habitants ; mobilisations dans les nouvelles résidences pour défendre les droits des propriétaires contre les promoteurs immobiliers et les pouvoirs locaux ; actions collectives enfin pour obtenir la reconnaissance dans les « communautés de quartier » nouvellement créées de nouveaux « acteurs intermédiaires » : les comités de propriétaires (*yezhu weiyuanhui* 业主委员会). Ils montrent surtout, par leur dimension nationale et symbolique, que si les conflits liés au logement sont souvent locaux, inscrits dans des configurations spécifiques, certains acteurs tentent de dépasser ces limites territoriales pour fédérer différents intérêts et revendications.

À travers l'étude d'une démarche visant à constituer une « fédération » des comités de propriétaires de la ville de Pékin, cet article relate et analyse les différentes étapes de la construction d'une mobilisation collective : pourquoi et comment des propriétaires habitant différents quartiers de Pékin se sont-ils associés<sup>(2)</sup> ? Comment ont-ils construit et formulé des revendications collectives fondées sur la définition d'un intérêt commun ? Quelles stratégies ont-ils développées pour mobiliser et susciter l'adhésion d'autres propriétaires à leur démarche ? Enfin, dans un contexte incertain où toute tentative d'association peut être considérée comme suspecte par les représentants de l'État-Parti<sup>(3)</sup>, comment ont-ils formulé leurs demandes auprès de ces derniers afin de les rendre acceptables sans pour autant en neutraliser la portée ?

Fondé en 2006 par plusieurs leaders de comités de propriétaires, le *yezhenwei* (业申委), forme contractée en chinois de *Beijing shi yezhu weiyuanhui xiehui de shenban weiyuanhui* (北京市业主委员会协会的申办委员会), cherche à obtenir, comme son nom l'indique – « Comité de demande d'autorisation d'une fédération des comités de propriétaires de Pékin » – la création et la reconnaissance officielle d'une nouvelle instance de représentation des propriétaires à un niveau municipal. Expérience relativement unique en

1. Notes d'observation, 20 janvier 2010.
2. Isabelle Thireau (éd.), *De proche en proche. Ethnographie des formes d'association en Chine contemporaine*, Bern, Peter Lang, 2013. Voir l'introduction (p. 11-21) et l'article « Agir ensemble à Dongcun, ou le surgissement caché du politique » (p. 153-194), par Isabelle Thireau. Cet ouvrage invite à aborder les associations en Chine sous l'angle des processus concrets de coopération et d'association des individus, des répertoires et dispositifs d'action mobilisés, des « figures éthiques, juridiques et politiques utilisées [...] pour redéfinir des modalités de coopération ». La question du politique apparaît essentielle tant les relations avec les pouvoirs publics contraignent les cadres de l'action, des relations qui apparaissent « très contrastées, faites de dissymétrie et de réciprocité, de coopération et d'instrumentalisation, d'agrément et de répression ».
3. Ching Kwan Lee et Yonghong Zhang, « The Power of Instability: Unraveling the Microfoundations of Bargained Authoritarianism in China », *American Journal of Sociology*, vol. 118, n° 6, mai 2013, p. 1475-1508.

Chine, puisqu'à notre connaissance, seule une autre association de niveau équivalent a vu le jour à Canton <sup>(4)</sup>, cette organisation-mouvement ne vise pas seulement une reconnaissance officielle mais va tenter de construire sa légitimité et renforcer ses capacités à travers un certain nombre d'actions qu'il nous faut retracer pour en comprendre les enjeux. Plusieurs événements ou « situations d'action collective » <sup>(5)</sup> seront ainsi étudiés : la création de ce « comité de demande » en 2006 ; la pétition pour réviser la loi sur la propriété privée lancée en 2007 ; l'organisation de « classes de formation » (*peixunban* 培训班) pour propriétaires en 2009 ainsi que le processus d'élaboration d'une nouvelle réglementation locale à Pékin en 2010.

Cette enquête sociologique a été menée dans le cadre d'un post-doctorat effectué au département de sociologie de l'université Tsinghua en 2009-2010 au sein d'une équipe de recherche dirigée par Mme Guo Yuhua et M. Shen Yuan <sup>(6)</sup>. Ces derniers ont suivi depuis 2006 les soubresauts, les temps forts et les difficultés rencontrées par cette démarche collective de propriétaires à Pékin dans le cadre d'une recherche sur les « mouvements urbains » (*dushi yundong* 都市运动). S'inspirant de la méthode d'intervention sociologique d'Alain Touraine <sup>(7)</sup>, les sociologues sont au plus près du mouvement en train de naître, offrant parfois à ses participants un accueil au sein de l'université pour l'organisation de réunions, se déplaçant pour assister à certains événements. Et c'est cette position particulière, engagée et engageante, qui leur permet de saisir finement toutes les contraintes et contradictions auxquelles font face les personnes qui cherchent à constituer une telle action collective <sup>(8)</sup>. En juin 2009, lorsque j'intègre l'équipe, certains événements fondateurs ont déjà eu lieu. D'autres, moins visibles, sont en cours. Post-doctorante au sein de l'équipe de recherche, parfois bénévole lors de l'organisation de certains événements, j'ai pu observer de nombreuses réunions. Des entretiens collectifs avec différents acteurs ont été réalisés pour comprendre les derniers développements du mouvement. Des entretiens individuels ont été conduits avec certains leaders, notamment des membres fondateurs du « comité de demande ». Enfin, un ensemble important de documents a également été récolté.

Avant de raconter l'histoire de cette mobilisation collective, il convient d'abord de revenir sur la « révolution » que constitue la réforme du logement en Chine urbaine et sur l'attention particulière qu'elle a suscitée.

### La réforme du logement en Chine urbaine : une « révolution »

Depuis les années 1990, les villes chinoises ont connu une « révolution du logement » en substituant au modèle de répartition des logements par les unités de travail (*danwei fenfang* 单位分房), caractéristique de l'économie planifiée, un nouveau régime de marché dans lequel chaque individu achète son logement (*geren maifang* 个人买房) <sup>(9)</sup>. La formation d'un marché du logement et le mouvement d'accès à la propriété des classes supérieures et moyennes de la société urbaine n'ont pas seulement bouleversé la morphologie des villes mais ont également profondément modifié la structure de la société urbaine <sup>(10)</sup>, faisant apparaître une nouvelle figure sociale, celle du « propriétaire » (*yezhu*), ainsi qu'une nouvelle organisation, le « comité de propriétaires », chargé de gérer les nouveaux espaces résidentiels.

Posséder un logement à soi est devenu un enjeu fondamental pour les citadins, permettant l'accès à un nouveau confort matériel, signalant un certain statut ou une réussite sociale, incarnant la promesse ou l'accomplissement de projets matrimoniaux et familiaux. Pourtant, les

« communautés de quartier » (*shequ* 社区), loin d'être les havres de paix imaginés, se transforment en champs de bataille où sont en jeu les relations entre différentes catégories d'acteurs <sup>(11)</sup> : propriétaires regroupés dans le cadre de mouvements de défense de leurs droits (*weiquan* 维权) ou au sein de « comités de propriétaires » (*yezhu weiyuanhui* ou dans sa forme contractée *yeweihui*), promoteurs immobiliers et les sociétés de gestion affiliées ou syndics (*wuye gongsi* 物业公司), comités de résidents <sup>(12)</sup> enfin (*jumin weiyuanhui* 居民委员会 ou dans sa forme contractée *juweihui*) qui tout en étant censés représenter les habitants constituent le niveau le plus local du pouvoir politique <sup>(13)</sup>.

Cette transformation des villes chinoises (et les luttes sociales qu'elle a déclenchées) n'a pas seulement attiré l'attention du gouvernement, de la population et des médias, elle est également devenue « un champ de recherche interdisciplinaire incluant la sociologie, la science politique, le droit et la gestion publique » <sup>(14)</sup>. La question centrale qui se pose aux chercheurs ainsi qu'aux acteurs est celle de la reconfiguration des liens et des rapports

- Zhang Jing et Zhuang Wenjia, « Fei zhengshi zhengzhi : yige caogen NGO de xingdong celüe – Yi Guangzhou yezhu weiyuanhui lianyihui choubi weiyuanhui wei li » (Politique informelle : les tactiques d'action d'une ONG de terrain – L'exemple du comité de préparation de l'association des comités de propriétaires de Canton), *Shehuixue yanjiu* (Études sociologiques), n° 2, 2008 ; Ngai-ming Yip et Yihong Jiang, « Homeowners United : the attempt to create lateral networks of homeowners' associations in urban China », *Journal of Contemporary China*, vol. 20, n° 72, 2011, p. 735-750.
- Daniel Cefaï, *Pourquoi se mobilise-t-on ? Les théories de l'action collective*, Paris, La Découverte/Mauss, 2007, notamment le chapitre « Analyse de situations d'action collective » (p. 626-701).
- Je tiens ici à exprimer mes profonds remerciements à l'égard des professeurs Guo Yuhua et Shen Yuan ainsi qu'aux autres membres de l'équipe : Jin Jun, Liu Xizi, Liu Yuewen, Chen Peng et Bi Xiangyang.
- Voir notamment : Alain Touraine, *Le retour de l'acteur*, Paris, Fayard, 1984, p. 197-217 ; Shen Yuan, « "Intervention forte" et "intervention faible" : deux voies d'intervention sociologique », *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 122, juin 2007, p. 73-104.
- Voir Guo Yuhua et Shen Yuan, « Juzhu de zhengzhi – B shi yezhu weiquan yu shequ jianshe de shizheng yanjiu » (Politique du logement : recherche empirique sur la défense des droits des propriétaires et la construction de communautés urbaines dans la ville B), *Kaifang shidai*, n° 2, 2012, [www.opentimes.cn/bencandy.php?fid=331&aid=1573](http://www.opentimes.cn/bencandy.php?fid=331&aid=1573) (consulté le 14/03/2014).
- Voir les travaux de Youqin Huang : « The Road to Homeownership: A Longitudinal Analysis of Tenure Transition in Urban China (1949-1994) », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 28, n°4, 2004, p. 774-95 ; « From Work-unit Compounds to Gated Communities: Housing Inequality and Residential Segregation in Transitional Beijing », in Laurence J. C. Ma et Fulong Wu, *Restructuring the Chinese Cities: Changing Society, Economy and Space*, Londres/New York, Routledge, 2005, p. 192-221 ; Youqin Huang et Siming Li, « Housing Inequality, Residential Differentiation, and Socio-spatial Stratification: Chinese Cities in the Early 21st Century », in Youqin Huang et Siming Li, *Housing Inequality in Chinese Cities*, Londres/New York, Routledge, 2013, chapitre 1. Voir également You-tien Hsing, *The Great Urban Transformation: Politics of Land and Property in China*, Oxford, Oxford university press, 2010.
- Luigi Tomba, « Fabriquer une communauté. Gestion des évolutions sociales dans une ville chinoise », *Perspectives chinoises*, n° 2008/4, p. 50-65.
- Li Zhang, *In Search of Paradise: Middle-Class Living in a Chinese Metropolis*, Ithaca, Cornell University Press, 2010.
- Judith Audin, « Le quartier, lieu de réinvention des relations thèse État-société en Chine urbaine : l'exemple des comités de résidents à Pékin », *Raisons politiques*, n° 29, 2008, p. 107-117, et *Vie quotidienne et pouvoir dans trois quartiers de Pékin. Une microsociologie politique comparée des modes de gouvernement urbain au début du 21ème siècle*, IEP de Paris, 6 février 2013 ; Wang Di, « Pratiques et normes de fonctionnement des comités de résidents : conséquences et limites d'une gestion par les chiffres », *Perspectives chinoises*, n° 2013/1, p. 7-16.
- Les conflits opposant propriétaires et promoteurs immobiliers portent souvent sur des problèmes liés aux habitations (superficie réelle, qualité de la construction, changement dans les plans d'usage de la résidence, nouvelles constructions, etc.), à la propriété et l'usage des espaces communs (parkings, clubs et espaces de conférence, espaces verts, etc.), aux différents frais d'entretien de la résidence (les frais dus à la société de gestion, les factures d'électricité, d'eau et de chauffage, le fonds de rénovation de la résidence, etc.), au choix de la société de gestion et son remplacement (qualité des services, compagnie de sécurité privée, etc.). Pour les conflits opposant les propriétaires aux comités de résidents, voir infra.
- Chen Peng, « Cong "chanquan" zouxiang "gongminquan" - Dangqian Zhongguo chengshi yezhu weiquan yanjiu » (Des « droits de propriété » à la « citoyenneté » : étude du mouvement de défense des droits des propriétaires de logement dans les villes chinoises actuelles), *Kaifang shidai*, 2009, n° 4.

de pouvoir entre « État », « marché » et « société » dans ces nouveaux espaces résidentiels : comment se construit un nouvel ordre dans ces communautés émergentes ? D'un côté, l'attention se porte sur le « mouvement », c'est-à-dire les actions collectives de défense des droits (*weiqian yundong*) de ces citoyens des classes moyennes, les formes qu'elles empruntent, les ressources qu'elles mobilisent et les intérêts qu'elles représentent<sup>(15)</sup>. De l'autre, l'intérêt se focalise sur « l'organisation » de ces nouveaux espaces résidentiels forgés de toutes pièces, ces *gated communities* que décrit Luigi Tomba, ainsi que sur leurs modes de gouvernance. Les comités de propriétaires attirent en particulier l'attention, nouveaux « corps intermédiaires » au statut légal mais controversé dont les procédures d'élection, les mécanismes de fonctionnement ainsi que les sphères de compétence font l'objet de nombreux conflits, notamment politiques. Quelles formes d'intervention sont effectivement exercées par l'État-Parti à travers les comités de résidents et différentes administrations (Bureaux de quartier, ministère des Affaires civiles, Bureau de la construction, etc.) et de quel degré d'autonomie bénéficient ces nouvelles instances de représentation ?

Les réponses apportées à ces questions révèlent des réalités multiples. Ainsi, tandis que le sociologue Shen Yuan, en s'appuyant sur l'exemple de la ville de Pékin, montre comment ces nouveaux « mouvements urbains » contribuent à faire émerger des discours et des revendications « citoyennes » et participent d'une certaine autonomisation des propriétaires par rapport aux instances administratives existantes<sup>(16)</sup>, sa consœur de Shanghai, Chen Yingfang, souligne quant à elle les fortes contraintes qui pèsent sur ces mouvements et leurs acteurs et l'influence prégnante de l'État-Parti<sup>(17)</sup>. Luigi Tomba établit un lien entre l'émergence d'actions de protestation des propriétaires et la clôture des espaces résidentiels mais montre aussi que la privatisation d'une partie des services de l'État s'accompagne d'une adhésion et d'une loyauté de ces citoyens des classes moyennes envers l'État<sup>(18)</sup>. Benjamin Read insiste enfin sur l'extrême variabilité des situations qui caractérisent les associations de propriétaires selon les lieux considérés mais également en fonction de l'évolution dans le temps et de l'intensité des conflits<sup>(19)</sup>. Cette complexité est renforcée par l'ancrage dans des configurations locales, les réglementations et les pratiques variant selon les villes, les districts et les quartiers.

Dans cet article, nous avons choisi d'exposer le déroulement des actions entreprises par le *yeshenwei* ou « comité de demande » à Pékin depuis 2006. Il s'agit de prendre pour objet d'observation non pas le quartier résidentiel (*xiaoqu*) mais une démarche collective visant à fédérer différentes contestations locales et à regrouper au sein d'une « fédération » (*xiehui*) les différents acteurs mobilisés dans la défense des droits des propriétaires. En déplaçant le regard et le niveau d'analyse, cette approche permet de montrer comment des acteurs, confrontés à cette diversité des situations et des engagements, parviennent (ou non) à définir des problèmes communs, à s'associer autour d'objectifs partagés et à construire des revendications collectives. L'étude du projet de demande de constitution d'une « fédération » attire l'attention sur les événements qui ont déclenché cette action, les personnages au cœur de cette démarche ainsi que les formes empruntées pour exposer cette demande aux propriétaires concernés et aux autorités. L'analyse de l'initiative d'une lettre publique montre comment se construit une revendication collective visant à peser sur l'élaboration des lois. Enfin, l'observation des classes de formation pour propriétaires et des interactions entre le *yeshenwei* et certaines administrations révèle comment l'espace d'action constitué par le *yeshenwei* ne se limite pas à la formulation de revendications mais vise également à produire, partager et faire adopter par

les propriétaires et les autorités des pratiques de coopération, des normes et des règles de fonctionnement des associations de propriétaires.

## La naissance du *yeshenwei* : la formation d'un nouveau « corps intermédiaire » à Pékin

Au début des années 2000, les conflits au sein des résidences de marché (*shangpin fang*) nouvellement construites ne cessent d'augmenter. À Pékin, le mouvement de défense des droits des propriétaires connaît son apogée en 2005-2006 : non seulement le nombre de dossiers déposés auprès des tribunaux concernant des disputes avec les sociétés de gestion (*wuye gongsì*) croît fortement, mais les plaintes collectives de propriétaires et les protestations dans la rue deviennent également un phénomène relativement courant<sup>(20)</sup>. Si les pratiques des sociétés de gestion sont souvent l'élément déclencheur d'une action collective de propriétaires, au cours de la lutte, c'est la possibilité même de constituer un « comité de propriétaires » qui devient progressivement l'enjeu principal du mouvement. Selon certaines statistiques, sur les quelque 3000 résidences d'habitation que comptait la ville de Pékin en 2007, seules 500 avaient créé un comité de propriétaires en suivant les réglementations, soit une proportion de moins de 20 %<sup>(21)</sup>. Si depuis 2003, une réglementation issue du Conseil des Affaires d'État précise les règles et les étapes de formation de cette nouvelle instance de représentation<sup>(22)</sup>, dans la pratique, les propriétaires sont confrontés à toute une série d'obstacles provenant des comités de résidents et des différentes administrations locales.

S'inscrivant dans ce contexte, la naissance du *yeshenwei* est le résultat de deux événements. Le premier a été l'occasion fournie aux propriétaires par le « marché » de faire connaissance ou, pour le formuler autrement, la possibilité d'une mise en relation horizontale des différents acteurs du mouvement. Comme le raconte Liu Yüwen<sup>(23)</sup>, les fondateurs du *yeshenwei* se

15. Voir par exemple les recherches de Cai Yongshun sur les modes de protestation des classes moyennes urbaines en Chine : « China's moderate middle class : the case of homeowners' resistance », *Asian Survey*, n° 5, 2005, p. 777-799 ; « Civil Resistance and rule of law in China : the case of defending homeowners' rights », in Elizabeth Perry et Merle Goldman (éds.), *Grassroots Politics in China*, Cambridge, Harvard University Press, p. 174-195.
16. Shen Yuan, « Vers les droits du citoyen : la défense des droits des propriétaires comme mouvement citoyen dans la Chine contemporaine », in Laurence Rouleau-Berger, Guo Yuhua, Li Peilin et Liu Shiding (éds.), *La nouvelle sociologie chinoise*, Paris, éditions du CNRS, 2008, p. 299-326.
17. Chen Yingfang, « Les mouvements de protestation des classes moyennes », in Jean-Louis Rocca (éd.), *La société chinoise vue par ses sociologues*, Paris, Presses de Sciences Po, 2008.
18. Luigi Tomba, « Residential space and collective interest formation in Beijing's housing disputes », *China Quarterly*, n° 184, 2005, p. 934-951 ; « Fabriquer une communauté. Gestion des évolutions sociales dans une ville chinoise », art. cit.
19. Benjamin Read, « Democratizing the neighbourhood? New private housing and home-owner self-organization in urban China », *The China Journal*, n° 49, 2003, p. 31-59 ; « Assessing variations in civil society organizations. China's homeowner associations in comparative perspective », *Comparative Political Studies*, vol. 41, n° 9, septembre 2008, p. 1240-1265 ; *Roots of the State : Neighbourhood Organization and Social Networks in Beijing and Taipei*, Stanford, Stanford University Press, 2012.
20. Équipe de recherche sur les mouvements urbains, *Beijing shi shangpin fang zhuzhai xiaoqu guanli moshi yanjiu baogao* (Rapport de recherche sur les modèles de gestion des communautés résidentielles de marché de la ville de Pékin), avril 2010 ; *Wuye guanli jiu fen renmin diaojie lilun yu shiwu* (Théorie et faits concernant la médiation populaire à l'égard des disputes avec les sociétés de gestion), Pékin, Renmin wujing chubanshe, 2008.
21. Voir le rapport de 2008 de l'Assemblée de la Conférence consultative : « Guanyu Beijing shequ yezhu jingji zizhi zuzhi cunzai wenti zhidu he zhidu chuanguan de jianyi » (À propos des problèmes institutionnels qui existent concernant les organisations d'auto-gestion économique des propriétaires des résidences de Pékin et quelques conseils d'innovation institutionnelle).
22. Conseil des Affaires d'État, « Wuye guanli tiaoli » (Ordonnance sur la gestion des biens immobiliers), 8 juin 2003.
23. Voir : Liu Yüwen, *Shehui de shanbian : yi B shi yi ge yezhu lianhe zuzhi weilì* (La transformation de la société : le cas d'une organisation mettant en relation les propriétaires de la ville B.), mémoire de maîtrise, département de sociologie, université Tsinghua, juin 2010.

sont en effet connus grâce à une banque qui avait invité l'ensemble des présidents des comités de propriétaires de la ville de Pékin à un séminaire de promotion<sup>(24)</sup>. Mais c'est un événement violent survenu en avril 2006 qui, face à l'émotion suscitée, a décidé les acteurs du mouvement de défense des droits des propriétaires à transformer ce réseau d'inter-connaissance en une organisation : lors de la phase de préparation de création d'un comité de propriétaires, deux habitants distribuant des bulletins de vote avaient été violemment frappés et blessés par des malfrats engagés par le chef des gardes de sécurité de la société de gestion de la résidence<sup>(25)</sup>.

Trois personnes sont à l'origine de la création de cette organisation liant différentes résidences de la ville de Pékin : Lao Z., Lao Q. et Xiao C., auxquels se joindra ensuite Xiao R.<sup>(26)</sup>. Tous sont à l'époque présidents du comité de propriétaires de leur résidence et y ont mené des actions de défense des droits. Par exemple, la résidence où habite Lao Q. est l'une des premières de Pékin à avoir constitué un comité de propriétaires et à avoir réussi à changer de société de gestion. Xiao R. a entamé, en guise de protestation, une grève de la faim devant le promoteur immobilier de sa résidence. Qu'il s'agisse d'actions de contestation ou de conciliation, ces quatre leaders possèdent un fort capital symbolique au sein du mouvement de défense des droits des propriétaires de la ville de Pékin. Leurs biographies révèlent des parcours divers<sup>(27)</sup>.

Nés dans les années 1950, Lao Z. et Lao Q. ont été profondément marqués par la Révolution culturelle tandis que Xiao C. et Xiao R., nés au tournant des années 1960-1970, ont davantage été influencés par la période de réforme et d'ouverture et par le mouvement étudiant de 1989. Lao Z. vient d'une famille de propriétaires terriens, accusés de faire partie des « cinq catégories noires » pendant la Révolution culturelle tandis que Lao Q. est issu d'une famille d'ouvriers et que les parents de Xiao C. étaient tous deux professeurs d'université. En matière de parcours scolaire, il est à noter que les quatre fondateurs sont tous allés à l'université, Xiao C. et Xiao R. ayant intégré l'université de Pékin.

Les parcours professionnels des quatre fondateurs témoignent d'une certaine réussite. Après le lancement de la politique de réforme et d'ouverture, Lao Z. s'est lancé dans le monde des affaires, créant une entreprise dans le domaine de la culture ; il possède désormais plusieurs compagnies. Diplômé d'économie et ayant travaillé dans des institutions gouvernementales pendant de nombreuses années, Lao Q. s'est également lancé dans le monde des affaires. Xiao C. a travaillé dans différentes entreprises dans le domaine de la publicité et des médias. Venu du Zhejiang, Xiao R. est resté à Pékin après ses études pour travailler. Enfin, il faut également souligner que Lao Z. est membre de la Confédération consultative et politique du peuple de la ville de Pékin et que Lao Q. est entré en 2008 au *Minzhu jianguo hui* (China National Democratic Construction Association).

Ces parcours biographiques, notamment les différentes formes de capitaux détenus par ces quatre acteurs (capital symbolique dans la défense des droits des propriétaires, capital culturel et économique, capital politique pour certains), jouent un rôle dans les capacités d'action de cette nouvelle organisation, en permettant au *yeshenwei* de mobiliser les ressources de différents champs et de s'appuyer sur le soutien de différents réseaux sociaux, certains à l'intérieur du système (*tizhi nei*), d'autres à l'extérieur (*tizhi wai*). En matière d'engagement et de stratégies d'action, si les quatre fondateurs partagent globalement le même point de vue, des logiques et des attentes différentes peuvent se manifester au quotidien, dans le détail de l'organisation de l'action collective. Ainsi, Lao Z. est-il le plus porté à la conciliation voire à la coopération avec les instances gouvernementales et

administratives (Bureau de la construction de la ville, Bureau des Affaires civiles, etc.). Lao Q. est plus orienté vers le « marché » ou l'économie, ayant même créé avec un autre activiste une société de gestion. Par contraste, Xiao C. et Xiao R. espèrent davantage maintenir l'autonomie du *yeshenwei*, et participer à la construction de la « société civile » (*gongmin shehui*) chinoise. « Théoricien » parmi les quatre fondateurs, Xiao C. alimente souvent la discussion dans les forums de propriétaires sur Internet, présentant les principes qui devraient selon lui inspirer le mouvement de défense des droits et l'autogestion des communautés résidentielles. Enfin, Xiao R., le plus jeune des fondateurs, est « l'organisateur », responsable des actions concrètes, comme les classes de formation pour propriétaires ou les réunions organisées par le *yeshenwei* pour débattre des projets de réglementation.

Concrètement, le processus de fondation du *yeshenwei* commence en mai 2006 avec l'organisation d'une plateforme de discussion au sein d'une communauté résidentielle de Pékin. Réunissant une trentaine de représentants de communautés résidentielles, cette plateforme visait à discuter ensemble du lancement d'un « Appel à créer une organisation rassemblant les propriétaires de la ville de Pékin »<sup>(28)</sup>. Suite à cette première étape furent lancées les démarches officielles de demande d'autorisation et d'enregistrement de l'organisation. Un responsable du Bureau de gestion des organisations sociales du Bureau des Affaires civiles ayant expliqué que cette demande nécessitait en premier lieu l'approbation du Bureau de la construction de la ville de Pékin, les propriétaires adressèrent à ce dernier en août 2006 une « demande d'instructions » (*qingshi*) signée par plus de 50 comités de propriétaires de Pékin<sup>(29)</sup>. Plusieurs éléments peuvent être soulignés concernant cet appel et cette demande d'instructions. Premièrement, les deux documents rappellent les problèmes sociaux créés par la réforme du logement : si la demande évoque de manière neutre les « sons discordants » au sein des communautés résidentielles, l'appel mentionne quant à lui les « disputes » (*jiufen*) concernant la gestion des habitations, les propriétaires étant « orphelins et sans assistance » face à toutes sortes de conflits, en particulier face aux « puissantes entreprises de gestion des biens immobiliers ». Le besoin de création d'une fédération des comités de propriétaires est étroitement lié à ces difficultés et conflits, mais la demande d'instructions prend soin d'appuyer sa légitimité à partir de la rhétorique officielle de construction d'une « société harmonieuse » (*hexie shehui*)<sup>(30)</sup>.

Deuxièmement, la demande d'instructions et l'appel précisent le rôle et les fonctions que pourrait avoir cette nouvelle organisation : à travers la promotion des lois et réglementations, la surveillance et la coordination du

24. À plusieurs reprises, certains présidents de comités de propriétaires avaient tenté d'obtenir succès auprès des administrations locales une liste des différents comités de propriétaires de Pékin. Cette demande fut accordée sans souci à la banque organisatrice de l'événement.

25. Voir Liu Yuewen, *Shehui de shanbian : yi B shi yi ge yezhu lianhe zuzhi weili*, op. cit., p. 44-46.

26. Par souci d'anonymat, nous avons choisi ces dénominations qui font écho à la façon dont sont appelés au sein du mouvement ces différents leaders, Lao ou « vieux » et Xiao ou « jeune » soulignant les différences d'âge entre eux.

27. Liu Yuewen, « You gushi de ren : siwei zhaoji ren de shengming licheng » (Des personnes qui ont des histoires : les parcours de vie des quatre fondateurs), *Shehui de shanbian : yi B shi yi ge yezhu lianhe zuzhi weili*, op. cit., p. 32-40.

28. « Guanyu chengli Beijing shi yezhu lianhe zuzhi de changyi shu » (Appel à la création d'une organisation rassemblant les propriétaires de la ville de Pékin), juin 2006.

29. « Guanyu chengli "Beijing shi yezhu weiyuanhui xiehui" de qingshi » (Demande d'instructions concernant la création d'une « Fédération des comités de propriétaires de la ville de Pékin »), 25 août 2006.

30. « Le comité central du Parti a affirmé l'objectif de construire une société harmonieuse socialiste, les *xiaoqu* étant le fondement de la société, étant un maillon important de la construction et de la gestion de la société, ils sont également un point d'entrée important dans la construction de la société harmonieuse ».

travail des comités de propriétaires, il s'agirait de permettre à ces derniers de fonctionner « de manière plus ordonnée, plus normée, plus réaliste ». Si l'appel adressé aux propriétaires souligne que cette nouvelle « organisation sociale » (*shehui tuanti zuzhi*) permettra aux propriétaires de Pékin d'avoir une « famille » (*yi ge « jia »*), la demande d'instructions insiste quant à elle sur son rôle de « passerelle » (*qiaoliang*) et de « lien » (*niudai*) entre le Parti et le gouvernement d'une part et les propriétaires des *xiaoqu* d'autre part. Troisièmement, les deux textes proposent de manière ouverte d'appeler cette nouvelle organisation « Fédération des comités de propriétaires de la ville de Pékin ». Sur les conseils d'un avocat, cette demande a été présentée au nom d'un « comité de demande d'autorisation d'une fédération des comités de propriétaires de la ville de Pékin », forme longue du *yeshenwei*, une précaution afin d'éviter d'être considéré comme une « organisation illégale » (*feifa zuzhi*).

En décembre 2006, après plusieurs mois d'étude de cette demande, le *yeshenwei* reçut une réponse du Bureau de construction de la ville de Pékin laquelle, si elle n'accordait pas son approbation à la création d'une telle fédération, ne rejetait pas totalement la demande, offrant par là un espace d'action aux propriétaires engagés dans ce processus<sup>(31)</sup>, comme le raconte Xiao C. dans l'extrait d'entretien suivant :

Xiao C. : Si nous avons pensé à faire cette fédération de comités de propriétaires, c'est parce que nous espérions construire un droit associatif (*jieshequan*) qui mettrait en pratique la société civile. Pourquoi jusqu'à aujourd'hui nous appelons-nous le « comité de demande » (*shenban weiyuanhui*) ? [...] C'est parce qu'ils ne nous ont jamais donné l'autorisation (*pizhun*). [...] Ils ont toujours dit qu'ils étudiaient (*yanjiu*) [la demande], qu'ils étudiaient positivement, c'est la réponse officielle jusqu'à ce jour. Ils étudient, ils étudient depuis de nombreuses années. Et je pense qu'ils vont encore étudier un certain nombre d'années.

Moi : il n'y a pas eu de refus ?

Xiao C. : Non, cela veut dire que cette organisation peut exister, elle peut conduire des actions en utilisant le nom de « comité de demande d'une fédération des comités de propriétaires ». <sup>(32)</sup>

Fruit d'un besoin de rassembler les acteurs engagés dans la défense des droits des propriétaires de logement et résultat de discussions stratégiques entre plusieurs leaders de comités de propriétaires à Pékin, le « comité de demande » ou *yeshenwei*, n'obtiendra pas en 2006 une autorisation officielle mais comme son homologue de Canton, le non-refus administratif et par conséquent la non-illégalité de ce « comité » lui permettront d'organiser certaines actions, au premier rang desquelles le lancement de la pétition citoyenne à l'aube de l'année 2007 <sup>(33)</sup>.

## Une pétition citoyenne pour faire entendre la voix des propriétaires

À la fin de l'année 2006, la préparation de la loi sur la propriété privée (*Wuquan fa*) attire l'attention nationale et internationale. Si depuis la politique de réformes et d'ouverture, la Chine s'est orientée vers une économie de marché, autorisant progressivement une privatisation des biens, l'adoption de cette loi symbolique suscite un intense débat idéologique, opposant schématiquement deux visions : l'une, libérale, considérant que la loi est

trop « à gauche » et empêche de s'orienter complètement vers une économie de marché ; l'autre jugeant à l'inverse que cette loi, de « droite », porte atteinte aux fondements de l'État-Parti. Par ailleurs, cette loi abordant les intérêts de différents groupes sociaux, son processus de rédaction a suscité une intense mobilisation et une grande attention de la part des propriétaires de logement :

Nous avons observé qu'après une série de révisions, les dernières moutures de la loi sur la propriété privée étaient de plus en plus mauvaises, en particulier la partie concernant l'Article 6. Elles protégeaient de moins en moins les droits des propriétaires. Par exemple, au tout début, [...], tout ce qui était à l'intérieur du logement était considéré comme t'appartenant et tout ce qui était à l'extérieur était considéré comme des biens communs. Or [...], après toute une série de révisions, il ne restait plus que les voies et les espaces verts comme parties communes [appartenant à l'ensemble des propriétaires]. C'était vraiment trop exagéré <sup>(34)</sup>.

Face au recul constaté en défaveur des intérêts des propriétaires, et sous l'influence de certains groupes qui ont pu, par la Fédération chinoise des promoteurs immobiliers et leurs connexions personnelles, faire avancer leurs intérêts, les membres du *yeshenwei* décident de lancer une « lettre publique » (*gongkai xin*) réclamant la révision de l'Article 6 de la loi concernant la propriété privée des logements et les organisations de représentation des propriétaires dans les espaces résidentiels. Comme l'explique Xiao C., cette initiative est née en partie des conseils d'un professeur de l'université de Pékin, à l'époque fervent opposant à la loi et qui avait lui-même utilisé ce mode d'action pour influencer le processus d'élaboration de la loi. Mais contrairement à cet universitaire dont la lettre, qui avait été signée par quelques personnes influentes dans le débat intellectuel et politique, était l'expression de la prise de position de certaines élites, la lettre publique des propriétaires visait une mobilisation populaire réunissant l'ensemble des propriétaires et citoyens de Chine concernés par ce projet.

Si le principe d'une lettre publique a été choisi, quelles demandes de révision exprimer et comment situer cette démarche dans le contexte fortement politisé d'adoption de cette loi ? Xiao C. qui a été au cœur de cette démarche collective souligne en premier lieu le souci de ne pas intervenir dans le débat idéologique entourant la loi :

Au moment où nous avons expliqué cette démarche, nous avons dit que nous n'aborderions pas d'autres aspects de la loi sur la propriété. Car c'était très sensible (*mingan*). Du point de vue du Centre, c'était très tendu, car cette fois-ci la loi sur la propriété privée devait obligatoirement être adoptée par l'Assemblée nationale populaire. [...]

31. Lettre de réponse du Bureau de la construction de la ville de Pékin, 22 décembre 2006.

32. Entretien avec Xiao C., réalisé en chinois et traduit par l'auteur, 16 septembre 2010, Pékin.

33. Ces espaces d'action sont également utilisés par d'autres organisations sociales comme les ONG qui ne sont pas enregistrées officiellement. Sur ce sujet, voir : Guosheng Deng, « The Hidden Rules Governing China's Unregistered NGOs : Management and Consequences », *The China Review*, vol. 10, n° 1, printemps 2010, p. 183-206.

34. Entretien avec Xiao C. réalisé en chinois par l'auteur avec une autre étudiante de l'équipe de recherche à Pékin le 24 septembre 2010 et traduit par l'auteur. La question des parties communes dans les résidences et de savoir à qui elles appartiennent (à l'ensemble des propriétaires ou au promoteur immobilier) est fondamentale aux yeux des propriétaires : en effet, en dehors des voies et des espaces verts, les parkings, les boutiques et commerces, les centres de conférence, etc., représentent tous des enjeux économiques importants.

C'est pourquoi nous avons déclaré que nous n'aborderions que le sixième article de la Loi, nous ne parlerions pas d'autre chose.<sup>(35)</sup>

Les demandes de révision se limitent par conséquent à l'Article 6 de la loi et abordent plusieurs dimensions. Premièrement, la question de la propriété des espaces communs des résidences, les propriétaires mobilisés exigeant que l'ensemble de ces parties et espaces communs appartiennent aux propriétaires. À cet enjeu fortement économique s'ajoute une demande concernant le statut juridique de l'Assemblée générale des propriétaires et des comités de propriétaires. Enfin, un troisième point appelle à baisser le seuil de suffrages nécessaires pour faire adopter des décisions de l'Assemblée générale des propriétaires :

[...] Il était exigé que le vote de l'Assemblée générale des propriétaires recueille deux tiers des suffrages. J'ai dit que c'était le seuil le plus élevé du monde [...]. Le vote de l'Assemblée générale des propriétaires concernant [le choix] de la société de gestion devait également recueillir les deux tiers des suffrages de tous les propriétaires. De la sorte, c'était très difficile pour nous de mettre en œuvre ce genre d'actions. [...] Tu ne trouves pas le propriétaire, tu n'obtiens pas son vote. Les affidés des promoteurs immobiliers habitent également la résidence. À l'époque, j'ai donc écrit un article sur Internet qui disait que pour l'élection du président américain, seuls 47 % des Américains votaient, parmi lesquels le candidat élu recueillait moins de la moitié. Or, cela ne rendait pas ce pays instable. C'est un pays qui a toujours été une puissance, n'est-ce pas ? [...] C'est pourquoi nous avons réclamé que le nombre requis de suffrages exprimés pour valider le vote soit 50 %, et que parmi ces suffrages, la majorité devienne une décision de l'Assemblée générale des propriétaires<sup>(36)</sup>.

Après la rédaction de cette lettre publique, le défi rencontré par les propriétaires a été de mobiliser nationalement, de recueillir le plus grand nombre de signatures afin d'attirer l'attention des hauts dirigeants de l'État et du Parti. Dès la fin de l'année 2006, des réunions de préparation sont organisées, puis le 21 janvier 2007 a lieu la première fête du nouvel an des comités de propriétaires de Pékin à laquelle assistent plus de 400 personnes représentant une centaine de résidences ainsi qu'une trentaine de médias, et au cours de laquelle sont exposés les principes de cette démarche et le contenu de la lettre publique. Un site Internet a également été spécialement conçu mais il fut fermé par la police au bout de quelques jours et c'est par conséquent en mobilisant leurs propres réseaux, en organisant des « réunions de mobilisation » dans les résidences à Pékin mais également à Canton, Shanghai, Shenzhen et dans de nombreuses autres villes que seront récoltées les signatures.

Plus de 180 000 personnes ont signé cette lettre publique<sup>(37)</sup> : les rédacteurs n'avaient pas imaginé une si grande réaction, en particulier avec les difficultés rencontrées au cours du processus de mobilisation. Si cette lettre publique a remporté un premier succès, cette forte mobilisation populaire pouvait-elle cependant transformer l'élaboration de la loi et intégrer les demandes de révision exprimées ? De ce point de vue, les propriétaires ont remporté une victoire partielle. Après la remise de la lettre publique, les propriétaires n'ont reçu aucune réponse officielle. Pourtant, la version finale adoptée lors de la session de l'Assemblée nationale populaire, ainsi que les commentaires publics de certains officiels semblent indiquer que la voix des propriétaires a été en partie prise en considération.

Personne ne nous a donné de réponse officielle. Mais [...] après la clôture de la session de l'Assemblée nationale populaire, [...] un vice-président du comité de travail de l'Assemblée, dans la conférence de presse accordée, [...] on pouvait voir de manière évidente qu'il [nous] apportait des éléments de réponse. [...] Bien sûr, il ne pouvait pas répondre officiellement à notre lettre publique de 180 000 signataires, ce n'était pas vraiment possible (rires). Mais cela nous a quand même fait plaisir, [notre lettre] avait quand même eu certain rôle. Du point de vue des droits des propriétaires, même si tout n'a pas été accepté, néanmoins, c'était déjà beaucoup mieux qu'avant, que la septième mouture de la loi<sup>(38)</sup>.

Sans entrer dans le détail de la révision de la loi, on peut souligner premièrement un recul partiel concernant la question des espaces communs ; deuxièmement, si d'un point de vue juridique, l'assemblée générale des propriétaires n'a pas été reconnue comme une « personne juridique » (*fa ren*), la possibilité nouvellement reconnue pour cette institution de représentation des intérêts des propriétaires d'être attaquée en justice ouvre une première brèche ; enfin, le taux de suffrages exprimés nécessaires pour valider une décision de l'Assemblée générale des propriétaires a été abaissé à 50%.

Événement fondateur peu de mois après la création du *yeshenwei*, cette mobilisation collective et son succès reflètent plusieurs éléments. Premièrement, si la lettre publique a rencontré une forte adhésion populaire, c'est d'une part en réaction à l'intervention trop visible de certains groupes d'intérêt, notamment les promoteurs immobiliers, dans le processus d'élaboration de la loi, d'autre part, grâce aux techniques de mobilisation développées par le *yeshenwei* et plus largement par le réseau des propriétaires engagés dans le mouvement de défense des droits. Deuxièmement, pour influencer le processus d'élaboration de la loi, les organisateurs du mouvement ont combiné le mode d'action de la lettre publique avec d'autres formes d'intervention (comme des contacts informels avec des députés de l'Assemblée nationale populaire et la recherche de soutiens d'officiels à l'intérieur du champ du pouvoir). Les revendications ont été limitées à des questions techniques, principalement économiques. Comme le souligne *Xiao C.*, la mise en avant de la défense des intérêts économiques forme une « coquille » protégeant l'organisation et le mouvement :

[En tant que propriétaire], j'ai un droit de décision (*juece quan*) sur l'usage des biens ou des espaces communs. J'ai également un droit de décision (*juece quan*), d'exécution (*zhixing quan*) et de participation (*canyu quan*) sur la gestion de la communauté résidentielle dans laquelle je vis au quotidien. Tous ces droits sont des droits économiques (*jingji quan*). Donc peu importe ce que tu penses en réalité, nous pouvons totalement affirmer que nos revendications sont des revendications économiques. Mais en réalité, ce travail, même si on ne peut pas vraiment dire qu'il soit politique, a au moins une dimension sociale, en jouant un rôle dans la promotion du progrès social. Nous bénéficions donc d'une très bonne coquille (*waike*). C'est-à-

35. *Idem*.

36. *Idem*.

37. *Idem*. Les signatures ont pour certaines été récoltées de manière collective, le sceau officiel du comité de propriétaires de certaines résidences représentant l'ensemble des résidents concernés. Si le nombre de signatures individuelles effectivement récoltées est sans doute moins élevé, la portée symbolique de cette mobilisation collective et l'importance numérique des résidences et des propriétaires engagés dans cette action ne sauraient être remises en cause.

38. *Idem*.

dire que toute notre défense des droits est une coquille [mettant en avant] les droits économiques. De cette façon, cela [...] apparaît donc plutôt modéré dans cette société<sup>(39)</sup>.

Cette « coquille » qui protège l'organisation-mouvement en lui donnant une apparence « modérée » et « rationnelle » contribue néanmoins à promouvoir certains modes d'action collective, comme la lettre publique, qui constituent des ressources pour de futures mobilisations et participent à la redéfinition des rapports entre l'État et la société :

Par ailleurs, il y a quelque chose qui peut être appelé un progrès dans la construction de l'État de droit. On peut faire certaines choses et si on a pu le faire une fois, la prochaine fois, on pourra encore le faire n'est-ce pas ? D'abord, ce procédé, il est possible de l'utiliser alors que dans le passé, c'était impensable, tu aurais peut-être été arrêté. Avec ce procédé, il est possible de protéger encore mieux les droits des propriétaires. Mais je trouve que le rôle le plus important est en arrière-plan, c'est que les citoyens puissent participer à travers ce procédé légal et puissent réellement influencer les politiques de l'État<sup>(40)</sup>.

### Les classes de formation pour propriétaires et les discussions officielles avec le Bureau de la construction

L'espace conquis par le *yeshenwei* a donné lieu à d'autres types d'actions qui, bien que moins visibles, témoignent de l'orientation de cette organisation-mouvement et de certaines de ses stratégies : fédérer les différents propriétaires de la ville autour d'objectifs communs nécessite en effet de partager et de réfléchir sur les pratiques au sein des comités de propriétaires, d'identifier certains problèmes et leurs solutions concrètes. Ainsi, en 2009, ont été organisées à l'université Renmin et à l'initiative entre autres du *yeshenwei* des « classes de formation » (*peixun ban*) pour propriétaires<sup>(41)</sup>. Dans l'esprit des organisateurs, utilisant comme métaphore l'histoire du Parti et de la Chine nouvelle, il s'agissait de passer de la « phase révolutionnaire » (*geming jieduan*), celle des premiers mouvements de défense des droits à Pékin, à une « phase de construction » (*jianshe jieduan*) dont l'objectif principal est de produire et transmettre des « savoirs spécialisés » (*zhuan ye zhishi*), de partager les expériences accumulées tant du point de vue des actions collectives de protestation que de la gestion des résidences et du fonctionnement des instances de représentation des propriétaires (comités et assemblées générales). Plus que des savoirs « objectifs », stabilisés et reconnus, sont ainsi énoncées et discutées lors de ces classes des connaissances marquées d'incertitude et faisant débat, des expériences et des pratiques ayant parfois réussi, parfois échoué, ainsi que des jugements sur des situations impliquant différents acteurs, notamment les représentants des pouvoirs publics.

L'ambiance des classes est souvent animée en particulier lorsque sont invitées à parler des « adversaires » du mouvement comme ce représentant des sociétés de gestion qui, venu parler des équipements des résidences (électricité et eau chaude), subira pendant plusieurs heures les interrogations répétées des propriétaires présents : « les frais de la société de gestion de ma résidence sont-ils raisonnables (*heli*) ? » étant la préoccupation centrale des participants<sup>(42)</sup>.

Si les participants s'intéressent principalement aux sujets portant sur leurs intérêts économiques, d'autres questions sont également abordées, notam-

ment les relations avec les comités de résidents et les administrations locales. Ainsi la séance du 27 décembre 2009 est-elle spécialement consacrée aux rapports entre le comité de propriétaires et le comité de résidents dans les nouveaux logements de marché. Partant d'un cas concret – le refus d'un comité de résidents de valider l'organisation d'une élection pour renouveler le comité de propriétaires de la résidence –, la discussion porte sur les pouvoirs respectifs de ces instances de représentation dans les communautés résidentielles. En cause l'interprétation du « document n° 54 », un « document administratif interne d'orientation du travail » (*xingzheng jigou neibu gongzuo zhidaoxing wenjian*) qui attribue aux comités de résidents la mission de « surveiller » (*jiandu*) et de « guider » (*zhidao*) les élections des comités de propriétaires. Dans la pratique, ces attributions sont fréquemment utilisées pour empêcher la création des comités ou leur renouvellement.

*Xiao R.* qui préside la séance et *Lao S.*, l'intervenant principal, renommé à Pékin pour son rôle actif dans sa résidence située dans le district de Chaoyang mais aussi comme candidat indépendant aux élections à l'Assemblée populaire de district de Pékin, insistent tous deux sur les limites de ce document : dans la hiérarchie des lois et réglementations, ce document interne n'a pas force de loi ; par ailleurs, « guider » n'est pas synonyme d' « ordonner ». Pour *Lao S.*, « il faut transformer les dirigeants » (*yao gaibian lingdao*), c'est-à-dire modifier leurs comportements. Mais cela nécessite de « changer de mentalité » (*huan yi zhong siwei luoji*) : la légitimité du comité de propriétaires provient du travail effectué en faveur de la communauté des propriétaires et non d'un sceau officiel<sup>(43)</sup>. *Xiao R.* : « Si le comité de résidents intervient [dans les affaires des propriétaires], il ne faut pas avoir peur d'accuser le gouvernement. Une spécificité de la classe moyenne est qu'elle a peur des troubles ». Il conseille aux propriétaires d'utiliser la même stratégie de front uni (*tongyi zhanxian*) que Mao Zedong : « il est difficile d'obtenir le soutien des propriétaires mais une participation minimale est possible. Pour défendre les droits, il faut que tu donnes quelques bénéfices aux propriétaires »<sup>(44)</sup>.

Prendre le pouvoir dans les comités de résidents en participant aux élections est une stratégie également mise en avant lors des classes de formation, même si dans la pratique elle se heurte à de nombreuses difficultés. Utiliser la loi pour dénoncer certains comportements administratifs tout en s'appuyant sur le nombre pour faire avancer la cause des propriétaires constituent les deux éléments d'une stratégie commune visant à renforcer le pouvoir des instances de représentation des propriétaires. Si les pressions extérieures, notamment celles du comité de résidents ou du Bureau de quartier, sont nombreuses, le problème central qui apparaît au cours des séances de formation est pourtant celui des relations internes entre propriétaires. Ou pour le formuler autrement : comment décider ensemble et comment faire approuver les décisions, en particulier lorsque celles-ci mettent en jeu des intérêts économiques ? Sur quelles normes et règles partagées s'appuyer pour former un comité de propriétaires et le faire fonctionner ?

De ce point de vue, les différents intervenants des classes de formation insistent tous sur certains « principes » (*yuanze*) qui doivent guider tant le

39. Entretien avec *Xiao C.*, réalisé en chinois et traduit par l'auteur, 16 septembre 2010, Pékin.

40. Entretien avec *Xiao C.* réalisé en chinois par l'auteur avec une autre étudiante de l'équipe de recherche à Pékin le 24 septembre 2010 et traduit par l'auteur.

41. Ces classes étaient ouvertes à toute personne intéressée par la question de la gouvernance des communautés résidentielles : membres de comités de propriétaires, propriétaires, bénévoles dans les communautés de quartier, étudiants, etc.

42. Notes de terrain, 30 octobre 2009.

43. Notes de terrain, 27 décembre 2009.

44. Notes de terrain, 22 novembre 2009.

processus de constitution d'un comité de propriétaires (les élections) <sup>(45)</sup> que son fonctionnement quotidien et les actions qu'il organise afin d'en garantir la légitimité (*hefaxing*). Mettre en place des « règles de procédure » et des « règles de gestion », « séparer les pouvoirs », « protéger les minorités » sont des principes essentiels pour assurer le bon fonctionnement d'un comité et représentent « la constitution des *xiaoqu* » (*xiaoqu de xianfa*) <sup>(46)</sup>. Plus que l'incantation de principes abstraits, les séances de formation introduisent des « innovations institutionnelles » (*zhidu chuangxin*) qui permettent de mettre en pratique ces règles. Ainsi, Lao S., ancien président du comité de sa résidence dans le district de Chaoyang, évoque-t-il sans ambages le principal problème des comités de propriétaires : « comment éviter la dictature et la corruption » ? Il présente les règles qu'il a mises en place relatives à l'usage du sceau officiel du comité et au recrutement d'un(e) secrétaire afin d'éviter tout abus de pouvoir du président du comité <sup>(47)</sup>.

Faire la promotion de la « démocratie à la base » (*jiiceng minzhu*) à travers une « éducation citoyenne » (*gongmin jiaoyu*) ne va cependant pas sans obstacle. Lors des séances, nombreuses sont les voix qui interrogent le bien-fondé des actions et des principes avancés par le *yeshenwei*, voire les contestent. Les propriétaires les plus âgés mettent notamment en doute la stratégie suivie : « vous êtes trop idéalistes », « ces principes ne sont pas réalisables », « le *yeshenwei* est une organisation qui n'est pas légale », « tout ce que vous avez entrepris ces dernières années ne sert à rien »... sont des phrases souvent entendues au cours des classes de formation. D'aucuns recommandent au *yeshenwei* de « coopérer avec le gouvernement », soulignant même qu'il faudrait « laisser le Parti gérer les biens immobiliers et les propriétaires », tandis que d'autres reprochent l'inefficacité de la stratégie rationnelle et légaliste adoptée comparée à des actions troublant l'ordre (*naoshi*) <sup>(48)</sup>. Le vocabulaire de la « citoyenneté » (*gongminquan*) employé par certains leaders est également contesté pour son caractère politiquement « sensible » (*mingan*) : parler de « société civile » (*gongmin shehui*), de « conscience citoyenne » (*gongmin yishi*) ferait peur aux *laobaixing* et peser des risques sur l'organisation-mouvement et ses participants. Ces différentes réactions mettent au jour la fragilité des accords construits entre les participants au mouvement de défense des propriétaires, les doutes exprimés à l'égard de la stratégie adoptée et des principes d'action avancés par certains leaders. Plus fondamentalement, l'engagement d'une partie de l'élite du mouvement en faveur de la « construction de la société civile », c'est-à-dire d'une plus grande autonomie de la société face à l'État, se voit interrogé au nom de l'efficacité des actions menées.

Les classes de formation témoignent à la fois de l'importance de la loi aux yeux des leaders du mouvement et de la capacité développée au cours des mobilisations collectives à utiliser la loi comme « arme » de défense face aux représentants de l'État et du marché ; elles montrent également les limites de cette stratégie et la nécessité de construire la légitimité de ces nouvelles instances de représentation sur des normes et des agencements institutionnels partagés et reconnus. Ces « savoirs spécialisés » et ces « innovations institutionnelles » transmis au cours de ces classes peuvent-ils être reconnus par les représentants de l'État et du Parti ? Une coopération avec le gouvernement, demandée par une partie des propriétaires, est-elle envisageable et même souhaitable ?

Si au début de sa création, le *yeshenwei* n'est pas considéré comme une organisation illégale, il suscite néanmoins une certaine méfiance des représentants de l'État et du Parti <sup>(49)</sup>. Après une période de « tolérance tacite » (*moxu*), au printemps 2010, l'invitation officielle par le Bureau de la

construction de Pékin des membres du *yeshenwei* à participer au processus de production d'une nouvelle réglementation locale relative aux assemblées générales et aux comités de propriétaires, incarne une forme de « reconnaissance » (*renke*) de l'organisation. À la surprise de ses membres, le *yeshenwei*, considéré comme le représentant des propriétaires, est invité à produire sa « version » de la réglementation qui sera confrontée à celle du Bureau de la construction de Pékin. Cette invitation donne lieu à plusieurs réunions internes de discussion au cours desquelles sont débattues la stratégie générale à adopter – faut-il dès le début proposer des « compromis » ou à l'inverse adopter une position ferme visant à imposer le plus de contraintes au gouvernement <sup>(50)</sup> ? – mais également de nombreux détails techniques sur les règles proposées <sup>(51)</sup>.

La rencontre et les discussions officielles donnent ensuite lieu à une nouvelle réunion entre propriétaires. Dans son compte rendu, Xiao R. exprime sa surprise : non seulement le ton de la discussion était cordial (les représentants du Bureau de la construction utilisant même l'expression « *zamen* » pour insister sur l'idée d'une co-production commune de la nouvelle réglementation), mais plus surprenant encore, les attributions autrefois dévolues aux comités de résidents ont disparu dans la version du Bureau de la construction ! Certaines « innovations institutionnelles » mises en pratique dans certaines résidences, comme l'« Assemblée représentative des propriétaires » (*yezhu daibiao dahui*), niveau intermédiaire entre l'assemblée générale et le comité des propriétaires, apparaissent également, donnant à ces innovations une valeur légale. La vigilance demeure pourtant, « ne les considérez pas comme trop généreux » dit un activiste, notamment à l'égard de certaines propositions comme la création d'un « *pool* d'experts » chargé de superviser la création des comités. « Nous n'avons pas besoin d'experts, nous avons besoin de citoyens », « le gouvernement vend les services, se décharge de sa responsabilité, or cette bande d'avocats est encore plus néfaste » <sup>(52)</sup>.

Si cette réunion officielle est vécue comme une reconnaissance de la légitimité du *yeshenwei* comme représentant des intérêts des propriétaires, l'expérience sera pourtant de courte durée : dès le mois d'août, le départ

45. Lors de la séance du 30 août 2009, Xiao R. présente ainsi les principes qui doivent guider l'organisation des élections : droit de vote, égalité du droit de vote, droit de constituer une liste de candidats, élection directe, vote à bulletin secret, annonce publique des résultats, etc. Cet exposé des règles souligne en creux les nombreuses difficultés rencontrées dans la pratique : intrusion du comité de résidents ou du Bureau de rue, disputes entre propriétaires au moment des résultats, vol de l'urne, etc.

46. Séance du 30 août 2009, notes de terrain.

47. Séance du 26 juillet 2009, notes de terrain.

48. La question de la « légalité » des actions collectives a donné lieu à une intense discussion lors de la séance du 30 août 2009. Xiao R. insiste en effet sur les menaces que font peser des actions pouvant être jugées « illégales » sur l'organisation et ses leaders. Il rappelle que manifester est illégal à l'extérieur de la résidence mais non à l'intérieur. Il est interrompu par un propriétaire qui insiste sur l'efficacité des manifestations dans la rue pour se faire entendre et forcer le gouvernement à intervenir dans la résolution des conflits au sein des résidences. Une propriétaire défend alors l'idée qu'il est possible de manifester dans la rue mais que le comité de propriétaires ne doit pas être l'organisateur de l'action. Le président d'un comité de propriétaires explique alors comment sa résidence a procédé pour exercer une pression sur le gouvernement sans tomber dans l'illégalité : ils sont allés au commissariat local enregistrer de manière légale une demande de manifestation. Si cette demande a bien sûr été refusée, elle a entraîné la réaction immédiate des autorités locales pour résoudre le conflit.

49. Entretien avec un cadre en charge des questions de logement du district de Haidian, décembre 2009.

50. Zhou Mojun, « Debating the State in Private Housing Neighbourhood: The Many Meanings of Homeowners' Associations in Urban Shanghai », article communiqué par l'auteur. Jean-Louis Rocca, « Homeowners' movements : Narratives on the political behaviours of the middle class », in Minglu Chen et David S.G. Goodman, *Middle Class China : Identity and Behaviour*, Cheltenham, Edward Elgar, 2013, p. 110-134.

51. Réunion du 12 juillet 2010, notes de terrain.

52. Réunion du 18 juillet 2010, notes de terrain.

du cadre qui était l'interlocuteur principal des propriétaires et son remplacement par un nouveau chef voit l'interruption de ce dialogue. La nouvelle réglementation, bien qu'introduisant certaines propositions « citoyennes » du *yeshenwei*, n'atteindra donc pas les objectifs espérés. Cet épilogue montre les importantes limites à ces formes de dialogue avec les représentants officiels de l'État, l'instrumentalisation de la participation des représentants de la société ainsi que l'extrême vulnérabilité de cette association non-légale mais non-illégale à tout changement de contexte politique <sup>(53)</sup>.

## Conclusion

Comme nous l'avons souligné au cours de cet article, l'émergence de cette « collectivité politique » <sup>(54)</sup> que constitue le *yeshenwei* se situe à la convergence de plusieurs phénomènes : une réforme du statut de la propriété du logement dans la Chine urbaine, une campagne de « modernisation urbaine » qui intègre différentes logiques (transformation des formes de contrôle social et reconnaissance de nouvelles instances de représentation des habitants), ainsi que la rencontre d'acteurs qui, à partir de leurs diverses formes de capitaux et de légitimité, construisent une mobilisation collective autour d'une cause commune : la défense des droits des propriétaires.

L'étude du processus de formation et de développement de cette organisation à partir des événements fondateurs <sup>(55)</sup> qui caractérisent son histoire permet d'appréhender comment ces propriétaires mobilisés ont pu construire un espace d'action aux marges de la légalité et comment cet espace d'action a servi de lieu de construction de revendications communes mais aussi de promotion de normes et de pratiques de fonctionnement des associations de propriétaires. L'observation des actions de cette organisation-mouvement (comme la lettre publique de 2007 ou les classes de formation en 2009) incite à prendre au sérieux tant les revendications économiques concrètes qui sont formulées que les principes et répertoires d'action développés. Loin de s'opposer, c'est bien la conjonction entre des revendications économiques d'une part et des pratiques « citoyennes » d'autre part qui explique le succès de certaines mobilisations collectives. En s'éloignant du domaine des revendications concrètes, l'élite du mouvement des propriétaires prend le risque de se couper de sa base sociale et d'accroître les menaces politiques pesant sur l'organisation. Inversement, sans l'instauration de règles partagées fondées sur des principes de démocratie et d'égalité, sans un apprentissage des contraintes qui pèsent sur l'action collective et conditionnent sa légitimité, les nouvelles instances de représentation que constituent les comités de propriétaires sont menacées par la « dictature » et la « corruption », ou sont tout au moins incapables de construire la légitimité et l'autorité nécessaires à leur fonctionnement <sup>(56)</sup>.

Or les contestations potentielles au sein des comités de propriétaires, les disputes entre habitants sur les principes de fonctionnement de leurs instances de représentation pèsent fortement sur les relations entre ces nouvelles organisations et les représentants de l'État et du Parti. De ce point de vue, nous avons pu observer comment le *yeshenwei*, de par ses origines et les caractéristiques de ses membres fondateurs mais aussi de par les différentes actions collectives menées, allie contestation et conciliation pour faire entendre la voix des propriétaires. Comme certains membres du *yeshenwei* aiment à le rappeler au cours de leurs réunions, souvent sur le mode de la plaisanterie, ils « agissent en faveur du Parti » (*wei dang zuo shi'er*) : ils interpellent l'État-Parti au nom de son rôle d'arbitre des intérêts entre différents groupes sociaux, dénonçant l'emprise de certains groupes privilégiés (*tequan shehui tuanti*) comme les promoteurs immobiliers sur les po-

litiques publiques et les gouvernements locaux. Ils interpellent également l'État-Parti au nom de son rôle comme garant du droit et de son application, le droit étant ici envisagé moins comme un fondement de la légitimité que comme un champ de lutte dans lequel il s'agit non seulement d'influencer le contenu concret de certaines lois, de peser sur le processus d'élaboration de certaines réglementations, mais aussi, plus fondamentalement, de restreindre l'espace d'intervention et de limiter les pouvoirs de l'État-Parti (notamment de ses représentants locaux) et de favoriser le développement d'une société civile.

Si les discussions avortées avec le Bureau de la construction de Pékin en 2010, ou plus récemment, la mise en veille des activités du *yeshenwei* à l'approche du 18<sup>e</sup> Congrès soulignent la vulnérabilité de cette organisation-mouvement et les fortes contraintes qui pèsent sur la promotion de cette stratégie « rationnelle » et « légaliste » de fédération d'intérêts communs et de défense des droits, le mouvement d'« éducation citoyenne » (*gongmin jiaoyu*) entrepris, les méthodes de mobilisation développées nous incitent à considérer que l'histoire n'est pas finie et que de nouvelles causes communes (sur la fiscalité par exemple) pourraient surgir et s'emparer des ressources et méthodes développées par cette organisation-mouvement.

■ Aurore Merle est chercheuse au CEFC et chargée de cours au département de sociologie de l'université Tsinghua.  
CEFC, 20/F Wanchai Central Building, 89 Lockhart Road, Wanchai,  
Hong Kong (amerle@cefc.com.hk).

53. Ching Kwan Lee et Yonghong Zhang : « The Power of Instability : Unraveling the Microfoundations of Bargained Authoritarianism in China », *art. cit.*

54. Isabelle Thireau, « Introduction », *De proche en proche, op. cit.*

55. Sun Liping, « "Guocheng – shijian fenxi" yu dangdai Zhongguo guojia – nongmin guanxi de shijian xingtai » ("Process-Event analysis" and the Relationship in Practice between the State and the Farmers in Contemporary China), *Qinghua shehuixue pinglun*, n° 1, mai 2000.

56. Yongshun Cai et Zhiming Sheng éclairent cette combinaison des revendications à partir des motivations mélangées des leaders : « Homeowners' Activism in Beijing : Leaders with Mixed Motivations », *The China Quarterly*, vol. 215, septembre 2013, p. 513-532.