

Le logement de marché et la structure socio-spatiale à Canton

Une étude réalisée à partir du prix des lotissements résidentiels

Ryanne Flock, Werner Breitung et Li Lixun

Traducteur : Camille Richou



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/perspectiveschinoises/6548>

ISSN : 1996-4609

Éditeur

Centre d'étude français sur la Chine contemporaine

Édition imprimée

Date de publication : 15 juin 2013

Pagination : 43-54

ISBN : 979-10-91019-07-1

ISSN : 1021-9013

Référence électronique

Ryanne Flock, Werner Breitung et Li Lixun, « Le logement de marché et la structure socio-spatiale à Canton », *Perspectives chinoises* [En ligne], 2013/2 | 2013, mis en ligne le 15 juin 2016, consulté le 23 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/perspectiveschinoises/6548>

Le logement de marché et la structure socio-spatiale à Canton

Une étude réalisée à partir du prix des lotissements résidentiels

RYANNE FLOCK, WERNER BREITUNG ET LI LIXUN

RÉSUMÉ : Le logement de marché (*commodity housing*) est devenu un moteur important de la restructuration urbaine et du changement social en Chine. Il semble favoriser la ségrégation résidentielle et la fragmentation urbaine. Dans ce contexte, le prix du logement peut être considéré comme un mécanisme de sélection. Cet article examine cette hypothèse en considérant le marché du logement à Canton et en analysant les tendances des prix de l'immobilier de 797 lotissements résidentiels privés. Il analyse le développement du logement de marché et la tendance des prix en ville ; il cartographie également la localisation des biens immobiliers dans ce secteur suivant qu'ils sont hautement, moyennement ou faiblement accessibles en termes financiers.

MOTS-CLÉS : Canton, logement de marché, prix du logement, ségrégation, réforme de l'immobilier.

La question de la différenciation spatiale des villes chinoises fait l'objet d'une littérature de plus en plus abondante.⁽¹⁾ L'émergence d'une pauvreté urbaine d'une part et d'une classe moyenne grandissante de l'autre accroît non seulement les écarts de richesse au sein de la société, mais change également la structure socio-spatiale des villes. De nombreux auteurs parlent, à propos de ces évolutions, d'un « urbanisme d'enclaves » (*enclave urbanism*) prenant la forme de voisinages constitués de quelques lotissements différant par leur composition spatiale, juxtaposés les uns aux autres et séparés par des frontières intra-urbaines⁽²⁾. Ces phénomènes sont discutés en référence aux débats occidentaux sur la ségrégation et les communautés à accès restreint (*gated communities*), ou bien en référence aux transformations politiques propres à la Chine. Dans les deux cas, la marchandisation du logement suite à la réforme de l'immobilier post-1978 joue un rôle majeur. Les logements de marché (*commodity housing*) ont d'abord été ajoutés au parc de logements existants avant de devenir rapidement le mode d'habitation dominant. Nous allons envisager ce processus dans le cas particulier de Canton et considérer les données disponibles en matière de logement selon leur impact sur la différenciation socio-spatiale et la ségrégation.

Le terme de logement de marché (*commodity housing*, *shangpinfang* 商品房) requiert une explication. Il ne peut être compris sans que l'on envisage la situation inverse, propre à une économie planifiée par un gouvernement central, où le logement n'est pas un bien marchand mais une partie de l'aide fournie par le gouvernement à ses citoyens. Lorsque ce système a été réformé en Chine de manière à permettre puis à encourager l'investissement privé, à la fois dans la construction et l'achat de logements, le terme de logement de marché fut inventé pour décrire cet immobilier marchand par opposition à l'immobilier public d'autrefois.

Cette réforme de l'immobilier a été lancée au début des années 1980 et s'est accélérée dans les années 1990. À l'époque, les villes chinoises ont commencé à croître rapidement et des logements urbains sont rapidement devenus nécessaires. La Chine maoïste avait privilégié jusque-là la construc-

tion industrielle sur le logement urbain individuel, ce qui avait conduit à une pénurie d'offre de logements, à une dégradation des logements et à un manque de nouvelles constructions alors même que la population augmentait⁽³⁾. Comme nous le détaillerons plus loin, les réformes promues par Deng Xiaoping comprenaient l'ouverture du secteur du logement à des acteurs privés. Dans un premier temps, la construction de logements destinés à être distribués par le biais des unités de travail (*danwei* 单位) fut confiée à des acteurs privés ou quasi privés, puis ce fut la vente des logements qui fut libéralisée, conduisant ainsi à l'apparition d'un marché immobilier.

Très rapidement, la Chine est devenue une société de propriétaires immobiliers. Le logement et le prix de l'immobilier sont devenus un important sujet de conversation et un thème récurrent des reportages. L'immobilier privé est devenu l'un des principaux canaux d'investissement, un prérequis indispensable au mariage et à la fondation d'une famille ainsi qu'un marqueur du succès individuel et d'un certain style de vie. Outre ces significations culturelles, l'immobilier privé revêt une très grande importance macro-économique. Les finances publiques dépendent largement des ventes de terrain et de la possibilité d'alléger les dépenses publiques en confiant la fourniture et la gestion de quartiers entiers à des promoteurs privés. L'immobilier est un moteur de l'économie et c'est notamment un moyen pour les consommateurs d'investir localement leur épargne. L'avantage étant, par

La recherche dont est tiré cet article est issue d'une série de trois projets financés par la Fondation allemande pour la recherche et conduits par le professeur W. Breitung (numéro du dernier projet : BR3546/2-1).

1. Wang Yaping, *Urban poverty, housing and social change in China*, New York, Routledge, 2004 ; Li Zhigang et Wu Fulong, « Tenure-based residential segregation in post-reform Chinese cities: A case study of Shanghai », *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 33, n° 3, 2008, p. 404-419 ; Wu Fulong et Chris Webster, *Urban poverty in China*, Northampton, Edward Elgar, 2010.
2. Werner Breitung, « Enclave urbanism in China: Attitudes towards gated communities in Guangzhou », *Urban Geography*, vol. 33, 2012, p. 278-294 ; Bart Wissink, Ronald van Kempen, Fang Yiping, et Li Siming, « Introduction – Living in Chinese enclave cities », *Urban Geography*, vol. 33, 2012, p. 161-166.
3. Xu Xueqiang, « Guangzhou: China's southern gateway », in Victor F.S. Sit (éd.), *Chinese cities: The growth of the metropolis*, Oxford, Oxford University Press, 1985, p. 167-187.

rapport à des dépenses alternatives telles que les séjours touristiques, les biens de luxe et les voitures, que l'argent reste alors dans les frontières du pays. Enfin, les choix offerts aux classes moyennes en matière de logement permettent clairement de promouvoir la stabilité politique.

D'un autre côté, certains dénoncent la différenciation spatiale et la ségrégation urbaine au sein des villes chinoises qui résulteraient de cette appréciation des valeurs immobilières. Les dynamiques de changement sont complexes et les voies de la mobilité ascendante et descendante sont protéiformes. Certaines études concluent que les grands gagnants de la réforme de l'immobilier chinois ne sont guère différents de ceux qui bénéficiaient de l'ancien système, les anciens privilèges étant progressivement convertis en nouvelles formes de richesses⁽⁴⁾. Néanmoins, si l'on considère le marché de l'immobilier depuis 2004, période où il a atteint une certaine maturité, les prix du logement semblent devenir le principal mécanisme de répartition spatiale de la population.

Cet article se concentre donc sur les prix de l'immobilier afin de comprendre les implications socio-spatiales de la marchandisation de l'immobilier à Canton. Nous examinons tout particulièrement la thèse selon laquelle l'introduction de cette privatisation conduit à la différenciation spatiale et à la ségrégation. À l'avant-garde des réformes économiques et immobilières en Chine, Canton est un sujet de choix, non qu'elle soit représentative des villes chinoises, mais en raison de son rôle pionnier dans la marchandisation de l'immobilier. Nombre de problèmes observés à Canton sont ensuite apparus dans d'autres villes. Canton a la particularité d'être l'une des premières villes chinoises à avoir été autorisée à introduire des mécanismes de marché et possède une forte tradition d'entrepreneuriat privé par rapport aux villes du Nord dont les économies sont davantage contrôlées par le gouvernement ; c'est aussi la vitrine des tendances et des défis qui sont ceux de toutes les villes chinoises – parmi lesquels la prolifération d'un marché du logement, les transformations socio-spatiales qui en découlent et l'émergence du logement comme enjeu social.

D'un point de vue méthodologique, notre étude de cas vaut par les données qu'elle présente à l'échelle des ensembles immobiliers, ou lotissements, qui nous permettent d'obtenir une photographie plus détaillée que les analyses par districts ou par rues, ainsi que par l'inclusion dans ces données des logements d'occasion qui constituent de plus en plus un choix résidentiel acceptable. En nous basant sur un ensemble de données très complet, nous avons d'abord cherché à identifier les lieux où les logements de marché sont apparus. À partir de cette analyse géographique, nous avons distingué les logements par niveaux de prix en enquêtant sur les divergences entre la fourchette basse et la fourchette haute du marché et sur la répartition spatiale des logements de marché selon les catégories de prix. Enfin, à un niveau plus général, nous souhaitons discuter de l'impact de ce marché du logement sur la structure socio-spatiale de la ville. Afin de contextualiser notre enquête, à la fois internationalement et au niveau de la Chine, la partie suivante offre un aperçu de l'état de la recherche sur cette question.

Le logement et les dynamiques de fragmentation urbaine

La dislocation de la ville est un thème récurrent des recherches urbaines. Il a connu une résurgence à mesure que la mondialisation, le néolibéralisme et le post-fordisme ont été considérés comme des moteurs majeurs du développement urbain. La polarisation socio-économique et la séparation des espaces d'activité, des styles de vie et des espaces résidentiels ont créé des

villes « duales », aussi appelées « divisées » ou « éclatées »⁽⁵⁾. La ségrégation résidentielle est un aspect important de ce phénomène, mais il reste à déterminer ce qu'elle implique exactement et comment la mesurer. La ségrégation est généralement définie comme « la concentration de groupes de population dotés de certaines caractéristiques dans certaines zones ou sections urbaines »⁽⁶⁾. Dans la recherche sur l'urbain, ce phénomène est le plus souvent corrélé au lieu de résidence et à des caractéristiques telles que la nationalité, l'origine ethnique ou le statut socio-économique⁽⁷⁾. Il est fréquemment mesuré à l'aide d'indices de dissemblance⁽⁸⁾, quoique ces indices ne disent rien de ses effets sur le corps social ou des problèmes sociaux qu'il peut engendrer.

En chinois, le terme « différenciation » (*fenyi* 分异, *fenli* 分离) est d'usage courant, mais il est souvent utilisé à la place du mot « ségrégation » (*geli* 隔离). Ces deux termes ont généralement une connotation négative et sont souvent associés à un jugement moral ou utilisés en référence aux sociétés occidentales. Suite notamment à l'introduction du concept de « société harmonieuse », la recherche chinoise sur la ségrégation a gagné non seulement en importance, mais aussi en charge idéologique⁽⁹⁾. Si la situation actuelle semble singulière, elle l'est surtout au regard du passé maoïste. La ville socialiste était le fruit d'une économie planifiée où industries, services et installations uniformes étaient largement répartis dans toute la ville. L'État allouait les logements par le biais des *danwei* et logeait les ouvriers, les contremaîtres et les cadres dans les mêmes quartiers. Au bout du compte, ce n'étaient pas tant les singularités individuelles que les lieux de travail qui déterminaient les lieux de vie. La différenciation résidentielle de la population produite par la hiérarchie des *danwei* est à peine prise en considération. Au contraire, la plupart des études postulent implicitement une « homogénéité typique »⁽¹⁰⁾ de la ville chinoise antérieure aux réformes et aux politiques d'ouverture : « la société chinoise évolue de l'égalité passée vers la différenciation [...] et la ségrégation résidentielle »⁽¹¹⁾.

La plupart des travaux chinois sur la différenciation et la ségrégation se concentrent sur l'explication des raisons de la récente différenciation, à la fois systémique et individuelle. Les transformations économiques et sociales,

- John Logan et al., « The winners of China's urban housing reform », *Housing Studies*, vol. 25, n° 1, 2010, p. 101-117 ; Li Siming, « Housing tenure and residential mobility in urban China: A study of commodity housing development in Beijing and Guangzhou », *Urban Affairs Review*, vol. 38, n° 4, 2003, p. 510-534 ; Wang Feng, « Housing improvement and distribution in urban China: Initial evidence from China's 2000 census », *The China Review*, vol. 3, n° 2, 2003, p. 121-143.
- John H. Mollenkopf et Manuel Castells, *Dual City: Restructuring New York*, Russell Sage Foundation, New York, 1991 ; Susan S. Fainstein et al., *Divided Cities: New York & London in the Contemporary World*, Blackwell Publishers, Oxford, 1992.
- Hartmut Häußermann, « Wohnen und Quartier: Ursachen sozialräumlicher Segregation » (Logement et voisinage : les origines de la ségrégation socio-spatiale), in Ernst-Ulrich Huster et al. (éd.), *Handbuch Armut und Soziale Ausgrenzung* (Recueil de textes sur la pauvreté et l'exclusion), Berlin, Verlag für Sozialwissenschaften, 2008, p. 336.
- Robert Vanderbeck, « Segregation », in Barney Warf (éd.), *Encyclopedia of human geography*, Sage Publications, 2006, p. 423.
- Li Zhigang et Wu Fulong, « Tenure-based residential segregation in post-reform Chinese cities: A case study of Shanghai », *op. cit.*
- Sun Bindong et Wu Yafei, « Zhongguo chengshi juzhu kongjian fenyi yanjiu de jinzhuan yu zhanwang » (Avancées et résultats de la recherche sur la différenciation spatiale des logements dans les villes chinoises), *Chengshi Guihua*, vol. 33, n° 6, 2009, p. 73-80 ; p. 74, 77.
- Feng Jian et Zhou Yixing, « Beijing dushiqu shehui kongjian jiegou ji qi yanhua (1982-2000) » (La structure socio-spatiale de la métropole de Pékin et ses évolutions [1982-2000]), *Dili Yanjiu*, vol. 22, n° 4, p. 465-483 ; p. 483.
- Huang Youqin, « Cong danwei dayuan dao fengbi shi shequ – zhidu zhuanxing guocheng zhong Beijing de zhufang yu juzhu bianhua » (Des logements *danwei* aux communautés à accès restreint : Les changements dans le logement et l'habitat à Pékin pendant le processus de transformation systémique), in Wu Fulong et al. (éd.), *Zhuanxing yu chonggou: Zhongguo chengshi fazhan duowei toushi* (Transformation et reconstruction : Une perspective multidimensionnelle sur le développement urbain en Chine), Dongnan daxue chubanshe, 2007, p. 199-220, p. 216.

la mondialisation et l'écart croissant des revenus servent de toile de fond ; les mécanismes de développement urbain favorisant la recherche du profit, l'aménagement urbain, le *hukou* (户口) et les politiques de logement social ainsi que la mobilité individuelle croissante et les préférences en matière de logement sont tenus pour être les causes concrètes de ces phénomènes⁽¹²⁾. La plupart des données empiriques sont recueillies en étudiant directement les zones riches et pauvres – villages urbanisés, enclaves de migrants, anciens quartiers de travailleurs licenciés, logements des *danwei*, communautés à accès restreint pour les groupes aux revenus plus élevés, etc. Cependant, de telles études ne peuvent couvrir que de petites portions d'une ville.

La prise en considération plus étendue des différenciations socio-spatiales est grevée faute de données statistiques. Des données très complètes sont fournies par les enquêtes et les recensements nationaux, mais l'information sur les revenus n'est disponible que sous la forme de moyennes à l'échelle municipale⁽¹³⁾. Ainsi, les études privilégient les informations sur les ménages disponibles au niveau des comités de quartier, bien que cette échelle puisse n'être pas non plus suffisamment détaillée. En se basant sur le cinquième recensement de 2000, Xuan a identifié six types de zones à Shanghai présentant des caractéristiques de concentration spatiale : anciennes habitations abritant des populations âgées, habitat pour ménages aisés, logements des *danwei*, nouvelles habitations, habitats pour migrants et pour détenteurs de *hukou* rural⁽¹⁴⁾. Li et Wu (2008) ont calculé l'indice de dissemblance sur la base de statistiques similaires et signalé un plus haut degré de ségrégation entre les détenteurs de *hukou* locaux et les migrants saisonniers, ainsi qu'entre logements publics et privés à Shanghai⁽¹⁵⁾. Différentes études se concentrent sur la distribution spatiale des types d'habitations afin d'affiner ces résultats (logements des *danwei*, logements de marché, etc.), mais les résultats restent souvent plutôt descriptifs⁽¹⁶⁾. Étant donné que le logement de marché devient le type de logement prépondérant, la différenciation qui s'effectue au sein même de ce type de logement devient de plus en plus pertinente. Compte tenu du rôle de l'immobilier comme mécanisme majeur de filtrage des populations, il est devenu courant d'enquêter sur la différenciation socio-spatiale entre les lotissements chers et bon marché à l'aide d'indices de différenciation⁽¹⁷⁾. Partant de telles données, Wu affirme que « la privatisation du logement a pour principale conséquence de revitaliser la division spatiale de l'ère pré-socialiste⁽¹⁸⁾ » à Shanghai. D'autres recourent à des cartes et identifient des motifs de distribution spatiale en fonction des échelles de prix pour déterminer s'il y a concentration. Malheureusement, ils ne donnent qu'une vague idée de cette distribution. Ils mettent en lumière des zones homogènes plus grandes, soit en collectant des données à plus grande échelle, soit en mêlant différents types de voisinages, ignorant les échelles qui les séparent⁽¹⁹⁾. À l'aide de nos données, nous entendons mettre au jour une réalité plus nuancée.

Le développement du logement de marché à Canton

Les premières phases de privatisation du logement

Au sein du système immobilier chinois tel qu'il existait au temps du socialisme, l'attribution d'espaces résidentiels aux citoyens urbains par la médiation des *danwei* et des bureaux municipaux du logement n'offrait presque aucun choix d'habitation. Les conditions de logement dépendaient du statut de *danwei* dans la hiérarchie administrative, du statut de chacun au sein du

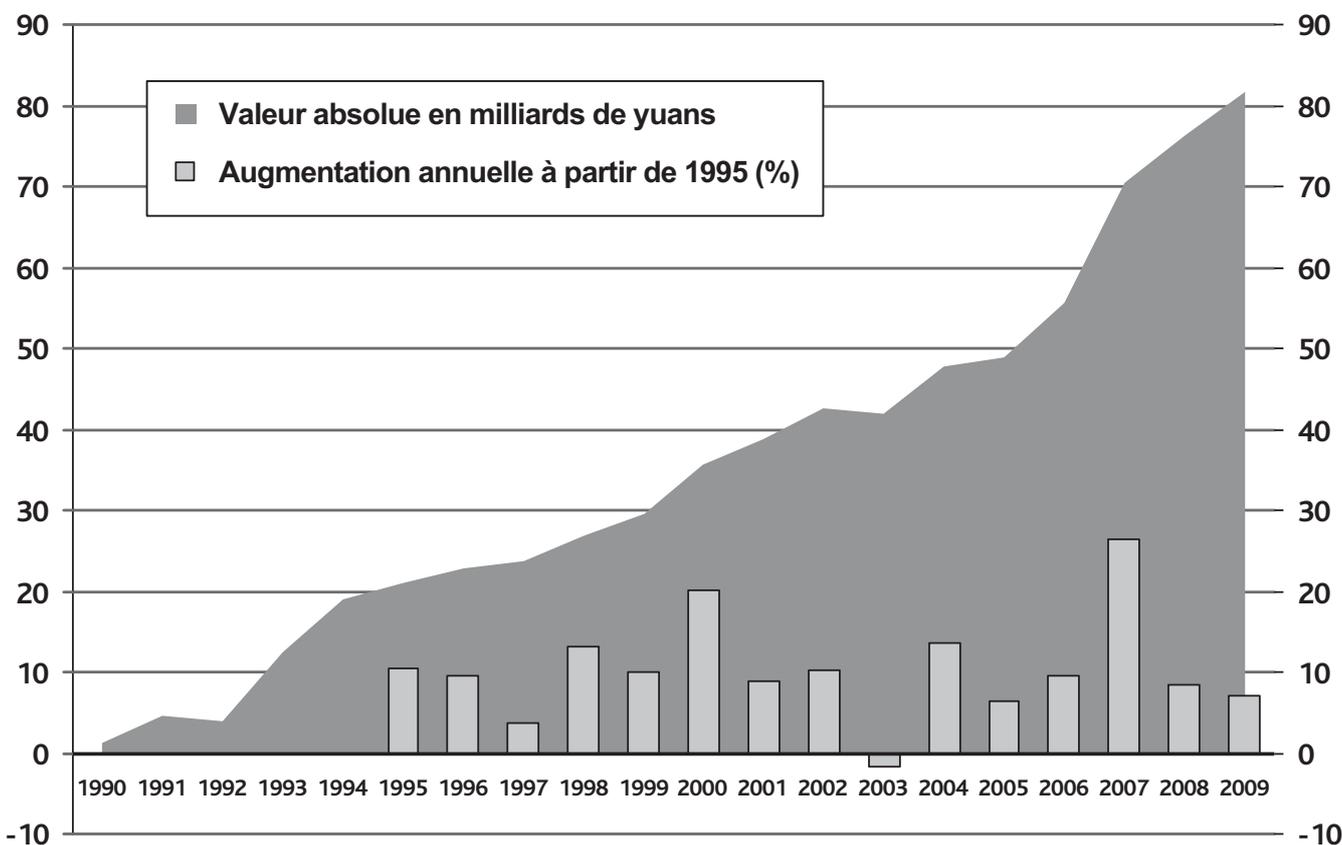
danwei, des relations entretenues avec les gardiens d'immeuble et de l'affiliation au Parti communiste⁽²⁰⁾. Cette situation a commencé à changer plus de dix ans après les appels à la réforme et à l'ouverture du neuvième Congrès national, au lancement du « Plan d'application de la réforme du système immobilier à Canton » (*Guangzhou Shi zhufang zhidu gaige shishi fang'an*). En octobre 1989, un nouveau système d'attribution des logements fut mis en place à Canton et dans 80 autres villes importantes autorisées à expérimenter des réformes⁽²¹⁾.

La mise en route fut lente, mais le processus s'accéléra avec la tournée de Deng Xiaoping dans le Sud et sa promotion des réformes en 1992. Ce fut cependant la « Décision d'approfondissement du système de réforme immobilière à Canton » (*Guangzhou shi shenhua zhufang zhidu gaige shishi yijian*) de 1995 qui permit de fixer des objectifs plus précis⁽²²⁾. Sans s'approcher même de loin d'un système soumis à la « main invisible » du marché, les réformes fournirent des incitations et introduisirent la concurrence. De manière stratégique, l'État gardait la propriété des terrains, même si leurs droits d'usage devenaient transférables pour une période donnée⁽²³⁾. Les tâches des unités de travail et du bureau municipal de financement et d'attribution des logements furent confiées à des promoteurs, des agents immobiliers, un système bancaire réformé, des investisseurs étrangers et aux gouvernements municipaux qui restaient propriétaires⁽²⁴⁾.

Les nouveaux types d'habitats étaient soit des logements de marché, soit des logements subventionnés. Ces derniers comprenaient les logements « économiques » et « convenables », également connus sous les appellations d'« habitations de lutte contre la détresse » (*jiekunfang* 解困房) et de

- Sun Bindong et Wu Yafei, « Zhongguo chengshi juzhu kongjian fenyi yanjiu de jinzhuan yu zhanwang », *op. cit.*, p. 76 sq. ; Xuan Guofu, *Zhuangxing shiqi Zhongguo da chengshi shehui kongjian jiegou yanjiu* (Étude de la structure des espaces sociaux dans les grandes villes chinoises pendant la période de transformation), Dongnan daxue chubanshe, 2010 ; Yang Shangguang, *Zhongguo da chengshi shehui kongjia de yanhua* (Évolution des espaces sociaux dans les métropoles chinoises), Huadong ligong daxue chubanshe, 2006.
- Li Zhigang et Wu Fulong, « Tenure-based residential segregation in post-reform Chinese cities: A case study of Shanghai », *op. cit.*, p. 409.
- Xuan Guofu, *Zhuangxing shiqi Zhongguo da chengshi shehui kongjian jiegou yanjiu*, *op. cit.*, p. 158.
- Li Zhigang et Wu Fulong, « Tenure-based residential segregation in post-reform Chinese cities: A case study of Shanghai », *op. cit.*
- Yang Shangguang, *Zhongguo da chengshi shehui kongjia de yanhua*, *op. cit.*, p. 126 sq. ; Xing Lanqin et al., « 1990 niandai yilai Xi'an chengshi juzhu kongjian chonggou yu fenyi » (Reconstruction et différenciation des espaces résidentiels à Xi'an depuis les années 1990), *Juzhu kongjian fenyi chutan*, vol. 28, n° 6, 2004, p. 68-73.
- Sun Bindong et Wu Yafei, « Zhongguo chengshi juzhu kongjian fenyi yanjiu de jinzhuan yu zhanwang », *op. cit.*, Xing Lanqin et al., « 1990 niandai yilai Xi'an chengshi juzhu kongjian chonggou yu fenyi », *op. cit.*
- Wu Fulong, « Sociospatial differentiation in urban China: Evidence from Shanghai's real estate markets », *Environment and Planning A*, vol. 34, 2002, p. 1612.
- Yang Shangguang, *Zhongguo da chengshi shehui kongjia de yanhua*, *op. cit.*, p. 126 sq. ; Li Xueming et al., « Dalian shangpin zhuzhai jiage kongjian fenyi guili yanjiu » (Étude sur les motifs de distribution de la différenciation spatiale des logements de marché à Dalian), *Diyu yanjiu yu kaifa*, vol. 23, n° 6, 2004, p. 35-39 ; Huang Jiqiao, « Shanghai shi zhongxin chengqu juzhu kongjian jiegou de yanbian » (Changement de structure de l'espace résidentiel dans les districts centraux de Shanghai), *Chengshi wenti*, n° 4, 2001, p. 30-34, 37.
- Li Siming et Siu Yatmin, « Residential mobility and urban restructuring under market transition: A study of Guangzhou, China », *Professional Geographer*, vol. 53, n° 2, 2001, p. 219-29.
- Wang Yaping et Alan Murie, « The process of commercialisation of urban housing in China », *Urban Studies*, vol. 33, n° 6, 1996, p. 978 ; *Guangzhou fangdichanzhi* (Chroniques du développement immobilier de Canton), Guangdong keji chubanshe, 1990, p. 64.
- « Guangzhou shi shenhua zhufang zhidu gaige shishi yijian » (Décision d'approfondissement du système de réforme immobilière à Canton), 1^{er} juillet 1995, www.guangzhou.gov.cn/yearbook/20year/html/16840.htm (consulté le 11 avril 2013).
- Fung Hung-Gay et al., « The development of the real estate industry in China », *The Chinese Economy*, vol. 39, n° 1, 2006, p. 84.
- Wang Yaping et Alan Murie, « The process of commercialisation of urban housing in China », *op. cit.*, p. 978 sq. ; Dai Zhiguo (éd.), *Guangzhou Fangdichan zonglan* (Comprendre l'immobilier à Canton), Gaige chubanshe, 1997, p. 42.

Graphique 1 – Investissement dans les immeubles privés à Canton, 1990-2009



Sources : Liang Xuebin (éd.), « Guangzhou dichan ershinian, 1985-2005 » (20 ans d'immobilier à Canton, 1985-2005), Guangzhoushi fangdichan xiehui, 2005; Guangzhou tongjiju xinxiwang: www.gzstats.gov.cn.

« chantiers pour une vie paisible » (*anju gongcheng* 安居工程), destinés à la classe moyenne et aux groupes à faibles revenus⁽²⁵⁾. Ils étaient généralement vendus à prix coûtant (*chengbenjia* 成本价), sans prendre en compte les diverses taxes, l'assurance et d'autres frais ainsi que la plus-value des promoteurs. Il en va de même pour la réforme du logement : les anciennes habitations des *danwei* ont été privatisées (à Canton depuis la fin des années 1980) à un prix net largement fixé par le gouvernement. Certaines unités de travail ont baissé plus encore les prix selon leurs ressources, le statut de l'employeur ou la vétusté de l'habitation⁽²⁶⁾.

Ces programmes contrastent avec l'orientation purement commerciale du secteur du logement de marché, mais les prix de l'un ont affecté ceux de l'autre et réciproquement, parce que les deux ont en partie attiré la même clientèle. Alors qu'à Canton à peine plus de 30 000 familles avaient de fait adhéré à un programme de logement social à la fin des années 1990⁽²⁷⁾, les unités de travail continuaient à jouer un rôle prépondérant. Pendant les années 1990, elles ont bâti la moitié du parc résidentiel⁽²⁸⁾ et ont en outre acheté des logements de marché pour les vendre à leurs employés⁽²⁹⁾. Ainsi, l'accès au logement ne dépendait pas seulement du pouvoir d'achat des ménages, mais aussi des unités de travail et de la position de chacun en leur sein.

Néanmoins, si l'on compare avec d'autres villes, la part d'achat de propriétés dans le privé fut inhabituellement élevée à Canton. Elle constituait environ 46 % de toutes les transactions immobilières en 1990 et 64 % en 1997. L'aide financière – du moins pour les employés des entreprises d'État – était censée provenir du fonds de prévoyance pour le logement mis en

place en avril 1992⁽³⁰⁾, mais dans les années 1990, pas moins de 54 % des acquéreurs de logements de marché et 69 % des acquéreurs de logements subventionnés recouraient à leur épargne personnelle, et respectivement 30 % et 22 % comptaient sur l'aide financière de leurs parents. Seuls quelques acheteurs contractaient des prêts bancaires (7 % et 2,5 %) et moins encore recouraient au fonds de prévoyance pour le logement. La demande de logements de marché à Canton s'appuyait donc principalement sur un patrimoine existant.

25. Zhu Guifeng, « Guangzhou chongqi jingji shiyong fang jihua » (Canton renaît : Programme pour des logements bon marché et convenables), *Zhongguo guotu ziyuan bao*, 7 février 2006, p. 5 ; « Guli anju – Guangzhou 4 nian nei zai jian wanyu tao jingji shiyong fang » (Améliorer les projets pour une vie paisible : Canton va construire plus de 10 000 nouveaux logements bon marché et convenables dans les quatre ans), *Zhongguo xinxi*, 27 juin 2000, p. 1.
26. Guangzhou Fangdichan Guanliju, *Guangzhou fangdichanzhi*, op. cit., p. 64 ; « Guangzhou shi shenhua zhufang zhidu gaige shishi yijian » (Décision d'approfondissement du système de réforme immobilière à Canton), op. cit. ; Chen Aimin, « China's urban housing: privatization and market integration », in Chen Aimin et al. (éd.), *Urbanization and Social Welfare in China*, Ashgate, 2004, p. 66.
27. Zhu Guifeng, « Guangzhou chongqi jingji shiyong fang jihua », op. cit. ; « Guli anju – Guangzhou 4 nian nei zai jian wanyu tao jingji shiyong fang », op. cit.
28. Zheng Zhenwei, « Guangzhou shi fangjia shangsheng de yuanyin ji xianjiafang zhengce yanjiu », in Shu Yang and Jian Wenhao (éd.), *Guangzhou chengshi jianshe fazhan baogao (2008)* (Rapport annuel sur la construction urbaine annuelle à Canton, 2008), Shehui kexue wenxian chubanshe, 2008, p. 219.
29. Ma Yaodong et al., « Analysis on the present situation and contributing factors of vacant commercial housing in Guangzhou urban district », *Chinese Geographical Science*, vol. 13, n° 2, 2003, p. 186.
30. Wang Yaping et Alan Murie, « The process of commercialisation of urban housing in China », op. cit., p. 979 sq.

L'État a encouragé l'investissement dans l'immobilier. Les déclarations de Deng Xiaoping et le programme de Canton, prévoyant au début des années 1990 de « fondamentalement moderniser la ville dans les quinze années à venir⁽³¹⁾ », ont dopé la confiance des investisseurs. La ville a donc connu un boom immobilier sans précédent (graphique 1). L'investissement dans le logement a grimpé de 390 000 yuans en 1992 à 1,25 million en 1993. Environ la moitié de ces investissements a financé la construction de nouveaux appartements. De 1995 à 1997, l'espace résidentiel a augmenté de 4,37 millions de mètres carrés, soit de 14,5 % par an⁽³²⁾. Comme dans d'autres villes chinoises, la période allant de 1994 à 1997 a été un moment de surchauffe et de construction excessive, notamment de logements et d'espaces de bureau haut de gamme⁽³³⁾. À la fin des années 1990, les taux de vacance des immeubles privés atteignaient 58,4 % et ceux des logements de marché 20,9 %⁽³⁴⁾. Suite aux politiques menées et aux évolutions du marché, les prix des logements de marché ont grimpé d'environ 140 % en quatre ans (1992-1996).

Le logement de marché comme offre par défaut

La privatisation complète du logement était prévue dès les premiers jours de la réforme immobilière, mais la crise asiatique de 1997 a accéléré le processus. Quoique la crise n'ait eu qu'un impact limité en Chine, elle a tout de même ralenti l'économie⁽³⁵⁾, et les investisseurs ont retiré leurs capitaux du marché immobilier. Parmi les mesures prises pour relancer l'économie, on comptait la décision importante de mettre fin en 1998 à la distribution de logements en nature pour la remplacer par des subventions financières publiques. Les acheteurs se sont donc tournés vers le marché. Dans le même temps, le système de prêts hypothécaires fut étendu et un nombre croissant de personnes ont eu accès à des prêts, dans de meilleures conditions, grâce aux banques ou au fonds de prévoyance pour le logement. Le crédit bancaire a joué un rôle plus important, en particulier pour les acquéreurs de logements de marché (16,7 %)⁽³⁶⁾.

Lorsque les *danwei* cessèrent de construire des logements, leur part dans les surfaces habitables passa de 46,1 % en 1998 à 12,1 % en 2006. Les 81,4 % d'acheteurs individuels de logements de marché en 2001 stimulèrent fortement la diversification de l'offre et de la demande de biens immobiliers à Canton⁽³⁷⁾. Ainsi, dans les années qui ont suivi la crise asiatique, les taux de croissance de l'investissement dans des logements de marché terminés étaient élevés, et de nouveaux logements continuaient de sortir de terre partout en ville. En 2002, l'investissement dans la construction immobilière devint le principal aiguillon des investissements dans des actifs immobilisés au sein de la ville. L'investissement dans des projets résidentiels représentait plus de 70 % de l'ensemble des investissements immobiliers. L'adhésion de la Chine à l'Organisation mondiale du commerce (OMC) en 2001 mit opportunément fin aux restrictions sur les investissements étrangers dans l'immobilier et accrut la demande des entreprises privées internationales⁽³⁸⁾.

Le taux élevé de 23,5 % de logements inoccupés en 2003⁽³⁹⁾ était cependant préoccupant et conduisit à une chute des prix d'environ 4 600 yuans/m² pour les ventes de logements neufs. Préoccupé par la construction excessive d'une part et par la raréfaction des terres cultivables de l'autre, le gouvernement plaça davantage de restrictions sur l'activité de promotion immobilière et notamment sur l'expropriation des terres⁽⁴⁰⁾. Il en résulta un retrait massif des investissements dans l'immobilier en 2003 (graphique 1).

L'émergence d'un marché de l'ancien

Les évolutions qui eurent lieu au début des années 2000 ont également stimulé le marché jusque-là souvent ignoré des biens d'occasion à la fois dans le logement de marché et le logement privatisé. Pendant la crise asiatique de 1997, de nombreux investisseurs se sont séparés de leurs habitations et les ont mises en vente. Cela explique en partie la stagnation des prix mentionnée précédemment, car les prix des logements dans l'ancien étaient très inférieurs à ceux des logements neufs. Dans le même temps, le gouvernement a lutté contre la crise en simplifiant les procédures d'achat pour ce segment de marché, réduisant les frais et les taxes tout en étendant le système de prêts hypothécaires et d'emprunts. Les transactions de logements dans l'ancien ont doublé au cours de l'année 1998⁽⁴¹⁾. Les anciens logements des *danwei* firent leur entrée sur le marché de l'ancien à mesure que les unités de travail cédaient leur parc d'habitations aux locataires. Canton fit partie des villes chinoises où l'achat de ces biens impliquait la cession intégrale des droits de propriété et où la revente était possible au bout de cinq ans⁽⁴²⁾. Ce type de logements ne constituait toujours que 4,4 % du marché des biens immobiliers dans l'ancien en 1999 ; en 2004, après la vente de 8 % du parc immobilier des unités de travail, il en représentait 20,4 %⁽⁴³⁾.

Les logements dans l'ancien virent leur proportion s'accroître. Alors que le ratio entre logements neufs et anciens était de trois en 2001, il était passé à un en 2009⁽⁴⁴⁾. Les anciens logements des *danwei* en sont un facteur explicatif central. Ma *et al.* (2010) ont établi qu'en 2005, parmi les ménages pris en compte par leur étude (où les chefs de famille avaient entre 20 et 55 ans), 55 % optaient pour d'anciens logements de *danwei*, et seulement 25 % achetaient des logements de marché. La même source cite une enquête de la société immobilière MyTopHome (*man tang hong* 满堂红) indiquant que 91,5 % des acheteurs dans l'ancien achetaient pour leur usage propre et qu'une fraction seulement avait l'intention de louer ou de reven-

31. Gu Jianqing, « Da dushi guanghuan xia Guangzhou fangdichanye » (Le secteur de l'immobilier à Canton sous la lumière d'une grande ville), *Dushi jingji*, n° 11/12, 1995, p. 64-67.
32. Liang Xuebin (éd.), *Guangzhou fangdichan ershi nian, 1985-2005* (20 ans d'immobilier à Canton, 1985-2005), Guangzhoushi fangdichan xiehui, 2005, p. 130.
33. Raymond Tse, « The real estate values in China : Lessons of the late 1990s », *The Appraisal Journal*, vol. 70, janvier, 2002, p. 23 ; Ma Yaodong *et al.*, « Analysis on the present situation and contributing factors of vacant commercial housing in Guangzhou urban district », *op. cit.*, p. 184.
34. Zhou Chunshan *et al.*, « Guangzhou shi shangpin zhuzhai bushu zhuangkuang yu chengyin fenxi », *op. cit.*, p. 690.
35. Raymond Tse, « China's real estate market and the Asian Financial Crisis », *The Emerging Markets Quarterly*, Hiver 2000, p. 1-9.
36. Fung Hung-Gay *et al.*, « Development of China's real estate market », *op. cit.*, p. 73 ; Li Siming et Zheng Yi, « Financing home purchase in China, with special reference to Guangzhou », *op. cit.*, p. 420.
37. Zheng Zhenwei, « Guangzhou shi fangjia shangsheng de yuanyin ji xianjiafang zhengce yanjiu », *op. cit.*, p. 217-19.
38. He Canfei *et al.*, « What attracts foreign direct investment in China's real estate development? », *Annals of Regional Science*, vol. 46, n° 2, 2011, p. 267-293.
39. Gao Jianghong, « Guangzhou shangpinfang kongzhi yu chao jingjixian - shichang keneng hui bengkui » (Le taux de logements commerciaux inoccupés à Canton dépasse le niveau d'alerte - la possibilité d'un effondrement du marché menace), source originale *Xinxi shibao*, 2006, <http://nj.focus.cn/news/2006-05-10/203988.html> (consulté le 12 février 2013) ; Ming Juan et Wang Zicheng, « Guangzhou fangdichan paomo shizheng yanjiu » (Étude sur la réalité de la bulle immobilière à Canton), *Jingji yanjiu daokan*, n° 7, 2006, p. 128.
40. Fung Hung-Gay *et al.*, « Development of China's real estate market », *op. cit.*, p. 73.
41. *Ibid.*, p. 99.
42. « Guangzhou shi shenhua zhufang zhidu gaige shishi yijian », *op. cit.*
43. Liang Xuebin (éd.), *Guangzhou dichan ershi nian, 1985-2005*, *op. cit.*, p. 99 sq.
44. *Ibid.*, p. 4.

dre⁽⁴⁵⁾. Les prix du marché de l'ancien sont pourtant restés relativement bas. En 2009, ils se situaient en moyenne à 7 319 yuans/m², le district de Tianhe étant le plus cher (13 066 yuans/m²) et celui de Huadu le meilleur marché (3 917 yuans/m²)⁽⁴⁶⁾.

La remontée des prix et le dilemme de l'accessibilité

Par ailleurs, le prix de l'habitat neuf a repris sa hausse rapide au milieu des années 2000. En raison de la suppression de la politique de logements sociaux, du coût croissant des terrains, de l'essor de la spéculation et des mesures de soutien introduites en 2004⁽⁴⁷⁾, le prix de l'habitat neuf dans la zone urbaine de Canton grimpa de 5 278 yuans/m² en décembre 2005 à 7 205 yuans/m² en décembre 2006 et à 15 000 yuans/m² en octobre 2007⁽⁴⁸⁾. En réponse, le gouvernement essaya de ralentir l'économie, mais cela coïncida avec la crise financière mondiale de 2008⁽⁴⁹⁾. Les prix des propriétés se stabilisèrent à la fin de l'année 2007 et stagnèrent autour de 9 400 yuans/m² au cours des années suivantes, avant de remonter à 11 874 yuans/m² au deuxième trimestre de l'année 2010⁽⁵⁰⁾.

Si l'on ne se cantonne pas aux fluctuations du marché expliquées ci-dessus, le prix au mètre carré a généralement augmenté en raison de la rareté et du prix des terrains, des coûts de construction, de l'inflation et des craintes d'inflation. Il convient également de prendre en compte l'élasticité relativement faible de la demande des consommateurs. L'achat d'une maison en Chine n'est pas une simple option parmi d'autres formes d'accès au logement, c'est un impératif culturel : il est hors de question de fonder un foyer, de se marier ou de prendre sa retraite sans posséder au préalable un appartement. Dans le cas notamment des hommes, leur valeur sur le marché du mariage est fortement liée à leur pouvoir d'achat sur le marché immobilier. La pression ne vient pas seulement d'épouses potentielles, mais également de l'environnement social, des parents et des proches. « Le logement est le symbole matériel de la famille et cela a toujours été considéré comme une source de sécurité et de bonheur dans la société chinoise »⁽⁵¹⁾. En outre, le logement est considéré comme un investissement intelligent, une valeur sûre en période de mutations économiques. Ce qui conduit à un paradoxe intéressant. D'un côté, les prix de l'immobilier doivent être bas pour permettre d'accéder au mode de vie souhaité ; de l'autre, les prix doivent augmenter afin de respecter la promesse d'une mobilité socioéconomique ascendante.

Par conséquent, les discussions sur les subventions au logement ont refait surface à la fois au moment des hausses de prix et dans les périodes de difficultés économiques⁽⁵²⁾. Le train de mesures incitatives lancé par le Conseil des Affaires d'État en 2008 (en sus de politiques budgétaires et monétaires généreuses et du renforcement des investissements dans les infrastructures) comprenait également des mesures visant à promouvoir le marché des biens immobiliers dans l'ancien et à garantir des prix de logement abordables⁽⁵³⁾. Canton a étendu son programme de logements subventionnés par des aides à la location (*lian zu zhufang* 廉租住房) et la construction de logements abordables en direction des classes aux revenus les plus modestes. Des logements à prix plafonnés (*xian jia fang* 限价房) ont été prévus pour la « classe sandwich » (*ji axin ceng* 夹心层), composée de familles des classes basses et moyennes ne pouvant se permettre d'acheter un logement, mais n'ayant pas droit à des allocations sociales.

Tandis que, d'après les rapports annuels de 2008 et 2009, les logements à prix plafonnés ont absorbé environ 6 % de l'ensemble des investissements dans le résidentiel⁽⁵⁴⁾, la presse a rapporté qu'une fois terminés, une partie

de ces logements changeaient de statut au profit d'autres types de logement social ou étaient vendus comme logements de marché⁽⁵⁵⁾. À l'époque de notre enquête, en 2008, le logement social ne jouait pas de rôle majeur à Canton, mais au cours des dernières années sont apparus de nouveaux ensembles de logements locatifs qui sont pour la plupart subventionnés. Une majorité d'entre eux est située en lisière du centre-ville⁽⁵⁶⁾.

Données et méthodologie

Données

Avant de présenter l'origine de nos données et de discuter de la distribution spatiale du parc de logements de marché à Canton, nous devons revenir plus en détail sur le terme de « logement de marché ». Il est regrettable que l'utilisation de ce terme ne soit pas toujours cohérente. Il est souvent utilisé par opposition aux catégories de « logement économiquement viable » (*jing ji shi yong fang* 经济适用房) ou de « logement issu de la réforme » (*fang gai fang* 房改房)⁽⁵⁷⁾, mais il comprend parfois aussi les logements

- Ma Zhongdong et al., « Shichanghua xia chengshi jumin de zhufang xuanze: yi Guangzhou wei li » (Les choix de logement des citadins dans un environnement de marché : l'exemple de Canton), *Renkou yu fazhan*, vol. 16, n° 2, 2010, p. 102.
- Hope Real Property (éd.), *Guangzhou ershoufang baipishu* (Le livre blanc sur l'immobilier d'occasion à Canton), Hefu zhiye, 2010, p. 4 sq.
- Huang Suicheng, « Guangzhou: dui chongqi jingji shi yongfang jianshe de fansi », *op. cit.*, p. 30 ; Yung Ka Man, *A comparative study of the real estate market in Beijing, Guangzhou and Shanghai: Reform, development & prospect*, mémoire de Master non publié, Université de Hong Kong, China Area Studies, 2003, p. 81 ; Fung Hung-Gay et al., « Development of China's Real Estate Market », *op. cit.*, p. 73.
- Zheng Zhenwei, « Guangzhou shi fangjia shangsheng de yuanyin ji xianjiafang zhengce yanjiu », *op. cit.*, p. 219 sq. (moyenne calculée pour les six districts centraux).
- Margot Schüller, « China in der globalen Finanzkrise: Wirtschaftspolitische Strategien und Strukturprobleme » (La Chine et la crise financière mondiale : Stratégies politico-économiques et problèmes structurels), *GIGA Fokus*, n° 4, 2009, p. 1-7 ; Xiao Wenxiao, « 2008 nian Guangzhou fangdichan shichang zongjie ji 2009 nian zhanwang » (Aperçu du marché de l'immobilier à Canton en 2008 et prévisions pour 2009), *Zhongguo fangdi xinxi*, n° 1, 2009, p. 54-57.
- Statistiques des prix : Guangzhou Tongjiju Yangguang Jiayuan, Guangzhou Tongjiju Yangguang Jiayuan, <http://g4c.laho.gov.cn/index.htm> (non accessible le 29 mai 2013).
- Tong Zhongyi et R. Allen Hays, « The Transformation of the Urban Housing System in China », *Urban Affairs Review*, vol. 31, n° 5, 1996, p. 625-658.
- Huang Guangyi, *Guangzhoushi xianjiafang zhengce shishi zhong cunzai wenti yu duice yanjiu* (Étude des problèmes et des solutions afférents à l'instauration d'une politique de prix plafonnés à Canton), mémoire de Master non publié, Université Sun Yatsen, Administration publique, 2009, p. 11-14.
- Margot Schüller, « China in der globalen Finanzkrise: Wirtschaftspolitische Strategien und Strukturprobleme », *op. cit.*
- Guangzhou tongjiju xinxi wang*, www.gzstats.gov.cn ; *Guangzhou nianjian* (Rapport annuel sur Canton) 2010, www.guangzhou.gov.cn/node_450 ; Gao Zhiyong, Zhong Shixiao, « Guangzhou tiaokong xize qianghua baozhangfang jianshe » (Soyons pragmatiques : les régulations renforcent la construction de logements sociaux à Canton), *Fangdichan daokan*, n° 6, 2010, p. 22.
- « Zhengfu shi 4300 yuan/m² huigou fuli jinshazhou lianzufang » (Le gouvernement essaie de racheter des logements locatifs subventionnés pour 4 300 yuans/m² dans le lotissement Jinshazhou Fuli), 23 novembre 2011, original : *Xinkuaibaobao*, <http://news.dichan.sina.com.cn/2011/11/23/408645.htm> (consulté le 19 mars 2013) ; « Xianjiafang bian shangpinfang - yin maidi zai xian zhengce zai hou » (Les logements à prix plafonnés deviennent des logements de marché – parce qu'il est plus important de vendre des terrains que de respecter la politique en vigueur), *Nanfeng dushibao*, 30 septembre 2011, <http://gz.house.sina.com.cn/news/2011-09-30/06413892414.shtml> (consulté le 19 mars 2013) ; « Guangzhou zui da xianjiafang bianshen putong shangpinfang » (Le plus important projet de logements à prix plafonnés de Canton devient un projet de logements de marché), *Nanfengwang*, 27 octobre 2009, <http://news.dichan.sina.com.cn/gz/2009/10/27/77902.html> (consulté le 19 mars 2013).
- « Zhengfu shi 4300 yuan/m² huigou fuli jinshazhou lianzufang », *op. cit.* ; Zhao Yanhua et Fan Shuyi, « Shichang cuonong xianjiafang zhengce? » (Est-ce que le marché est en train de jouer avec la politique de plafonnement des prix ?), *Yangcheng wanbao*, 15 juillet 2009, www.ycwb.com/ePaper/ycwb/html/2009-07/15/content_544075.htm (consulté le 19 mars 2013).
- John Logan et al., « The winners of China's urban housing reform », *op. cit.* ; Li Siming et Zheng Yi, « Financing home purchase in China, with special reference to Guangzhou », *Housing Studies*, vol. 22, n° 3, 2007, p. 409-425.

construits par des promoteurs privés et distribués au travers des unités de travail, des bureaux du logement, etc. ⁽⁵⁸⁾. Quoique le terme soit lié à la privatisation de l'immobilier, des rapports annuels plus récents incluent le logement subventionné (*baozhang xing zhufang* 保障性住房) dans le logement de marché ⁽⁵⁹⁾. Des rapports annuels plus anciens fournissent des données sur la taille des nouvelles habitations uniquement pour les *shangpinfang*, bien qu'elles soient peut-être calculées de la même manière. La catégorie des *shangpinfang* désigne en effet non seulement les espaces résidentiels, mais également les immeubles de bureaux et les locaux commerciaux ⁽⁶⁰⁾. Nous traduisons donc la notion de *shangpinfang* par « immeuble de marché » et les termes *shangpin zhuzhai* (商品住宅) et *shangpin zhufang* (商品房) par « logement de marché ». Il peut exister des confusions lorsque le terme *fang* est traduit par « logement », il convient donc de noter que nous nous référons à des espaces résidentiels ou commerciaux privés.

Nos données sur le parc de logements de marché à Canton proviennent de sites Internet d'agences immobilières connues (Soufun.com Ltd., Anjuke Inc., Sohu.com Inc., Fangjia wang) ⁽⁶¹⁾. Celles-ci se complètent les unes les autres, ne différant que sur le nombre de logements disponibles et sur les critères utilisés par leurs moteurs de recherche. À partir de ces sites, nous avons extrait les noms, les adresses, la moyenne des prix par mètre carré et l'ancienneté de tous les lotissements privés proposant des logements à vendre à Canton au moment où nous avons consulté les sites, en décembre 2008. Cela représentait un total de 797 lotissements mis sur le marché entre 1993 et 2008. Notons que l'ancienneté fait référence à la date d'aménagement du lotissement et non à celle de la construction de l'immeuble. Des appartements proposés au sein d'un lotissement ancien peuvent donc inclure à la fois des biens anciens et des extensions récentes. Les prix moyens par mètre carré des lotissements ont été tirés directement des sites Internet et n'ont pas été calculés par nos soins. Nous présumons qu'ils ont été calculés à partir de tous les logements proposés à la vente. Ils ne reflètent donc pas les différences de prix au sein d'un même lotissement, mais ils doivent normalement refléter le standing général de ce dernier.

Il convient également de souligner que les logements proposés sur les sites Internet peuvent être achetés par des personnes qui n'y emménagent pas. Ces personnes peuvent les laisser vides, les prêter à des proches ou les louer. En raison de la forte demande de logements à Canton, nous pouvons postuler que la plupart des logements proposés sont ensuite occupés, mais nous ne pouvons être assurés de l'homogénéité des personnes qui y emménagent. Les ménages qui achètent des biens situés dans la tranche supérieure du marché sont bien pourvus en termes de patrimoine, de revenus, de statut ou de relations, mais les locataires de ces biens peuvent accroître l'hétérogénéité des lotissements. En résumé, nos données concernent les lotissements et non les ménages ou les immeubles.

Les prix demandent également quelques éclaircissements. Ce sont les prix affichés sur les sites, et non les prix finalement consentis, ils représentent en outre un instantané et non une moyenne de long terme. Pour ces deux raisons, on est en droit de s'interroger sur la validité de notre approche – d'autant plus que 2008 a vu éclater la crise financière. Il s'avère, quoi qu'il en soit, que la moyenne annuelle des prix ne dévie pas significativement des tendances de long terme ⁽⁶²⁾. Si la volatilité mensuelle a fait de l'année 2008 une année plutôt perturbée, le mois de décembre, durant lequel ont été recueillies les données, ne diverge que faiblement de la moyenne annuelle. La moyenne de ce mois de décembre était de 8 012 yuans/m² pour

les biens neufs et de 4 424 yuans/m² pour les biens anciens, tandis que les moyennes de l'année 2008 se situaient respectivement à 9 339 yuans/m² et à 4 378 yuans/m². Notre échantillon montre des prix moyens de 11 291 yuans/m² et 5 950 yuans/m². L'écart de 20 % par rapport à la moyenne annuelle peut être en partie expliqué par les différents types de prix. Notre échantillon utilise les prix proposés (*baojia* 报价) sur les sites Internet d'immobilier, alors que les statistiques immobilières officielles utilisent le prix des transactions effectuées (*chengjiao jia* 成交价), calculé en divisant le volume de la vente par la surface de l'espace résidentiel. Selon Wu (2002), il existe un écart d'environ 10 % entre le prix proposé et le prix payé lors de la transaction, en raison des négociations et des réductions consenties ⁽⁶³⁾. On peut faire l'hypothèse que ce pourcentage était plus élevé en cette période de crise économique. Qui plus est, les appartements les plus chers n'auront sans doute pas tous trouvé preneur et certaines transactions – peut-être les moins élevées – n'auront pas été effectuées par l'entremise d'agents immobiliers. De manière générale, notre instantané semble raisonnablement correspondre à une tendance de fond. Même les fluctuations saisonnières ne changent pas significativement la distribution relative entre les logements de la fourchette basse et ceux de la fourchette haute, et ce sont principalement cette relation et sa représentation spatiale qui nous intéressent. Il est cependant impossible dans l'immédiat de dessiner des tendances de long terme à partir de cet instantané. On peut cependant en tirer plusieurs conclusions si l'on considère séparément les ensembles immobiliers construits à différentes époques et leur distribution spatiale respective.

Catégoriser et cartographier

Notre analyse nous oblige à définir des catégories d'ancienneté des immeubles et de niveaux de prix. Nous souhaitons utiliser l'ancienneté des lotissements pour mettre en lumière la construction résidentielle au cours du temps. Les trois catégories de la carte 1 suivent les phases du marché immobilier et des politiques suivies – 1993-1998 : la gestion socialiste du logement social, suivie du tournant correspondant au changement radical de politique en 1998 ; 1999-2003 : la mise en place graduelle des politiques de marché du logement de type capitaliste ; 2004-2008 : la mise en œuvre complète de la réforme de l'immobilier. Nos données ayant été recueillies en 2008, il se peut qu'elles ne reflètent pas complètement les évolutions du marché durant les phases précédentes. Nous avons donc comparé nos conclusions aux statistiques de l'immobilier au niveau des districts ⁽⁶⁴⁾.

58. Li Siming, « Housing consumption in urban China: A comparative study of Beijing and Guangzhou », *Environment and Planning A*, vol. 32, 2000, p. 1115-1134.
59. *Guangzhou nianjian* (Rapport annuel sur Canton) 2009, http://www.guangzhou.gov.cn/node_450/node_724/2009nj/html/0921.htm (consulté le 5 février 2013).
60. Zhou Chunshan et Luo Yan, « Jin 10 nian Guangzhou shi fangdichan jiage de kongjian fenbu ji qi yingxiang » (La distribution spatiale des prix de l'immobilier à Canton et ses effets au cours de la dernière décennie), *Tudi liyong*, vol. 28, n° 3, 2004, p. 52-56.
61. Soufun.com Ltd., <http://gz.soufun.com>; Anjuke Inc., <http://guangzhou.anjuke.com>; Sohu.com Inc., <http://gz.focus.cn>; Fangjia wang, <http://gz.fangjia.com>.
62. *Fangjia quanwei baogao – 2000 zhi 2012 nian Guangzhou fangjia quan shoulu* (Rapport officiel sur les prix du logement. Présentation complète des prix du logement à Canton entre 2000 et 2012), <http://dichan.sina.com.cn/gz/zt/gzfdc/index.shtml> (consulté le 14 mars 2013); *Guangzhou Shi Guotu Ziyuan he Fangwu Guanliju, 2008 nian 12 yue ji 2009 nian yuandan qijian Guangzhou shiqu fangdichan jiaoyi dengji qingkuang tongbao*, op. cit. Pour pouvoir être comparé aux statistiques, le calcul de la moyenne de notre échantillon est basé sur dix districts et n'inclut par les villas.
63. Wu Fulong, « Sociospatial differentiation in urban China: Evidence from Shanghai's real estate markets », *Environment and Planning A*, vol. 34, 2002, p. 1596.
64. *Guangzhou fangdichan nianjian* (Rapport annuel sur l'immobilier à Canton) 2001 et 2008, Nianjianshe, 2001/2008.

Il nous faut également des catégories de prix afin de définir quelles fourchettes de prix peuvent être considérées comme « bon marché » ou « chères », ainsi que les prix bas, modérés et élevés. De toute évidence, ces catégories sont plutôt flexibles, évoluant dans le temps et selon le statut socio-économique des acheteurs. Nous utilisons le concept d'accessibilité des prix comme point de référence. Une méthode répandue consiste à définir l'accessibilité des prix comme « la capacité financière d'un ménage à acheter ou à louer une unité d'habitation »⁽⁶⁵⁾ et à la calculer en rapportant le coût du logement aux revenus annuels du ménage. Les opinions divergent quant au montant des revenus considérés comme pouvant être dépensés, quant à ce qui devrait être inclus dans les coûts de logement et surtout quant au rapport que l'on peut considérer comme acceptable. La Banque mondiale, par exemple, considère qu'un ratio revenus/coût du logement allant de 3 pour 1 à 6 pour 1 est acceptable⁽⁶⁶⁾. En Chine, le rapport national annuel entre revenus et coûts était de 9 pour 1 en 2009, tandis qu'il était de 3 pour 1 aux États-Unis et de 7 pour 1 en Australie⁽⁶⁷⁾. Mak *et al.* (2007) soulignent les grandes différences au sein de l'espace national chinois, le rapport de 14 pour 1 prévalant à Shanghai n'étant pas celui de 6 pour 1 valant à Canton à l'aube du millénaire⁽⁶⁸⁾. Chen *et al.* (2010) confirment la validité de cette approche et voient dans la relation entre le revenu annuel et le prix des logements la condition indispensable de l'accès au logement, étant donné que les prêts hypothécaires et les emprunts sont consentis sur la base de calculs similaires⁽⁶⁹⁾.

Si nous souhaitons mesurer de plus près l'accessibilité, il convient de définir le « revenu » dans le contexte chinois, où des revenus monétaires et des avantages non monétaires de plusieurs ordres concourent à la subsistance des ménages. Dans notre cas, nous ne nous sommes pas intéressés à l'accessibilité pour elle-même, mais seulement en qualité de point de référence pour nos catégorisations. Bien qu'il soit inévitable de déterminer une certaine limite, nous avons défini une fourchette de prix plutôt qu'une limite fixe. Il est courant de baser ce calcul sur le revenu médian du ménage. Ne disposant pas de ces informations, nous sommes partis du revenu disponible moyen par personne issue de la classe moyenne à Canton en 2008. Ce chiffre étant de 24 899 yuans⁽⁷⁰⁾ et le nombre moyen de personnes par ménage étant de 3,2 (*hukou* urbains et migrants permanents inclus)⁽⁷¹⁾, le revenu moyen d'un ménage serait de 79 678 yuans par an. En nous basant sur la définition retenue ci-dessus de l'accessibilité, nous considérons les prix inférieurs à un rapport prix-revenus de 4 pour 1 comme « bas », ceux allant jusqu'à un rapport de 6 pour 1 comme « moyens » et comme « élevés » au-delà. Il est plus difficile d'appliquer cette logique aux prix par mètre carré. Nos données couvrent un large éventail de tailles d'immeubles. Les appartements vendus en 1993 faisaient en moyenne 91 m²⁽⁷²⁾, tandis que ceux vendus en 2005 faisaient 116 m² (par rapport à tous les districts urbains pour les années en question)⁽⁷³⁾. De plus, nombre d'appartements étaient plus petits que la moyenne. Nous avons donc choisi une taille moyenne de logement de 95 m² pour nos calculs. Ce qui situe les limites de la fourchette d'accessibilité à 3 354 yuans et 5 117 yuans par m². Étant donné les incertitudes de ces calculs, nous pouvons sans crainte arrondir ces chiffres à la hausse et définir les prix se situant entre 1 900 et 3 600 yuans/m² comme bas, ceux se situant entre 3 600 et 6 000 yuans/m² comme moyens et ceux se situant entre 6 000 et 45 000 yuans/m² comme élevés.

Afin de présenter des résultats relativement clairs, nous nous sommes cantonnés à ces trois catégories pour les trois cartes suivantes qui montrent les limites des districts de Canton et situent chaque lotissement à son adresse exacte. Très peu de lotissements sont situés en dehors de la carte,

dans des banlieues éloignées, et de nombreux autres ne sont pas visibles en raison de leur superposition. Pour notre travail d'analyse, cependant, nous avons recouru à des cartes plus grandes et plus complètes. Notons que les symboles représentant les lotissements sont de la même taille, quelle que soit la taille des lotissements correspondants. En raison de leur taille importante, les lotissements de banlieue se trouvent donc sous-représentés.

Distribution spatiale des logements de marché à Canton

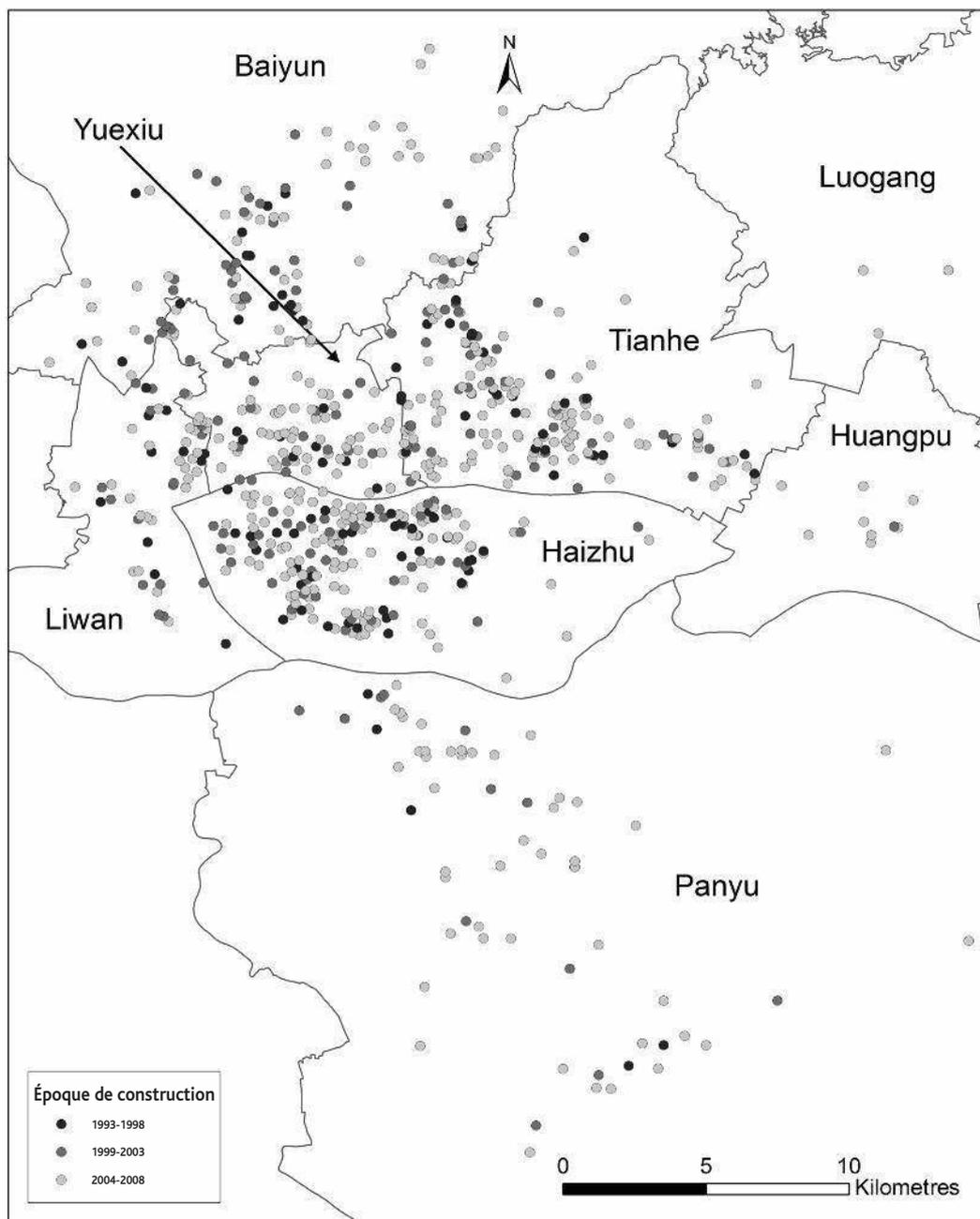
Le cœur urbain historique de Canton comprend ce qui est aujourd'hui Yuexiu et les parties nord de Liwan et Haizhou. Le centre-ville étendu dépasse les frontières de ces trois districts pour inclure Tianhe et le sud de Baiyun. Les districts restants couvrent des espaces de banlieue et de lointaine banlieue, notamment dans le cas des deux villes ayant rang de district de Conghua et Zengcheng, officiellement considérées comme rurales. Au sein de l'aire administrative de 7 434 km² que représente Canton, l'aire occupée par des districts urbanisés a cru de 1 443 km² en 1993 à 3 800 km² en 2008⁽⁷⁴⁾. La carte 1 montre que la plupart des personnes vivent toujours dans les anciens districts et que les nouveaux projets immobiliers se concentrent aussi ici, ainsi que sur des territoires adjacents. En outre, quelques groupes de logements isolés sont apparus en banlieue. Les districts sont souvent utilisés comme références géographiques, mais les cartes montrent clairement que la localisation des projets immobiliers n'obéit pas aux frontières administratives et que l'on ne peut donc comprendre les évolutions spatiales en se référant seulement aux districts.

Dans les années 1990, les emplacements centraux étaient très nettement privilégiés par rapport à ceux de la périphérie. Le faible taux de possession de voiture et l'insuffisance des infrastructures de transport en étaient les principales raisons, mais pas les seules. Les lieux centraux étaient également privilégiés car ils permettaient un meilleur accès à des institutions prestigieuses telles que les hôpitaux et surtout les écoles. En outre, avant 2002 nombre de banlieues actuelles n'appartenaient pas à Canton, ce qui signifiait que leurs résidents n'avaient pas pleinement accès aux ressources urbaines supérieures de la capitale provinciale.

La carte 1 montre une tendance à la suburbanisation. Les ensembles les plus anciens de notre échantillon (construits entre 1993 et 1998) sont prin-

65. Economic Commission for Europe, *Guidelines on Social Housing – Principles and Examples*, Nations unies, 2006, p. 68, www.unec.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/2006/ece/hbp/ECE.HBP.137.pdf (consulté le 5 février 2013).
66. David J. Hulchanski, « The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income », *Housing Studies*, vol. 10, n° 4, 1995, p. 471–491 ; Lau Kaman et Li Si-ming, « Commercial housing affordability in Beijing, 1992–2002 », *Habitat International*, vol. 30, n° 3, 2006, p. 614–627.
67. Ling Shen, « Are house prices too high in China? », *China Economic Review*, vol. 23, n° 4, 2012, p. 1207.
68. Stephen W.K. Mak *et al.*, « Privatization, housing conditions and affordability in the People's Republic of China », *Habitat International*, vol. 31, n° 2, 2007, p. 184.
69. Jie Chen *et al.*, « Assessing housing affordability in post-reform China : A case study of Shanghai », *Housing Studies*, vol. 25, n° 6, 2010, p. 884 sq.
70. *Guangzhou nianjian 2009* (Rapport annuel sur Canton, 2009), <http://data.gzstats.gov.cn/gzStat1/chaxun/njsj.jsp> (consulté le 6 février 2013).
71. *Guangzhou tongji nianjian 2009* (Rapport statistique annuel sur Canton, 2009), <http://data.gzstats.gov.cn/gzStat1/chaxun/njsj.jsp> ; <http://data.gzstats.gov.cn/gzStat1/chaxun/njsj.jsp> (consulté le 5 février 2013).
72. *Guangzhou nianjian 1994* (Rapport annuel sur Canton, 1994), www.guangzhou.gov.cn/yearbook/20year/html/13829.htm (consulté le 5 février 2013).
73. *Guangzhou fangdichan nianjian 2006* (Rapport annuel sur l'immobilier à Canton, 2006), Nianjianshe, 2006, p. 164.
74. *Guangzhou nianjian* (Rapport annuel sur Canton) 1994 et 2009, voir : www.guangzhou.gov.cn/node_450/ (consulté le 11 avril 2013).

Carte 1 – Localisation des logements de marché à Canton par date de construction (en 2008)



Sources : <http://gz.soufun.com>; <http://guangzhou.anjike.com>; <http://gz.focus.cn>; <http://gz.fangjia.com>

ciementalement situés en centre-ville, à la lisière du centre historique. Avant 1998, on observait peu de projets immobiliers dans le centre historique et moins encore en banlieue – à l'exception notable de la banlieue de Panyu, qui a bénéficié très tôt d'investissements immobiliers en provenance de Hong Kong.

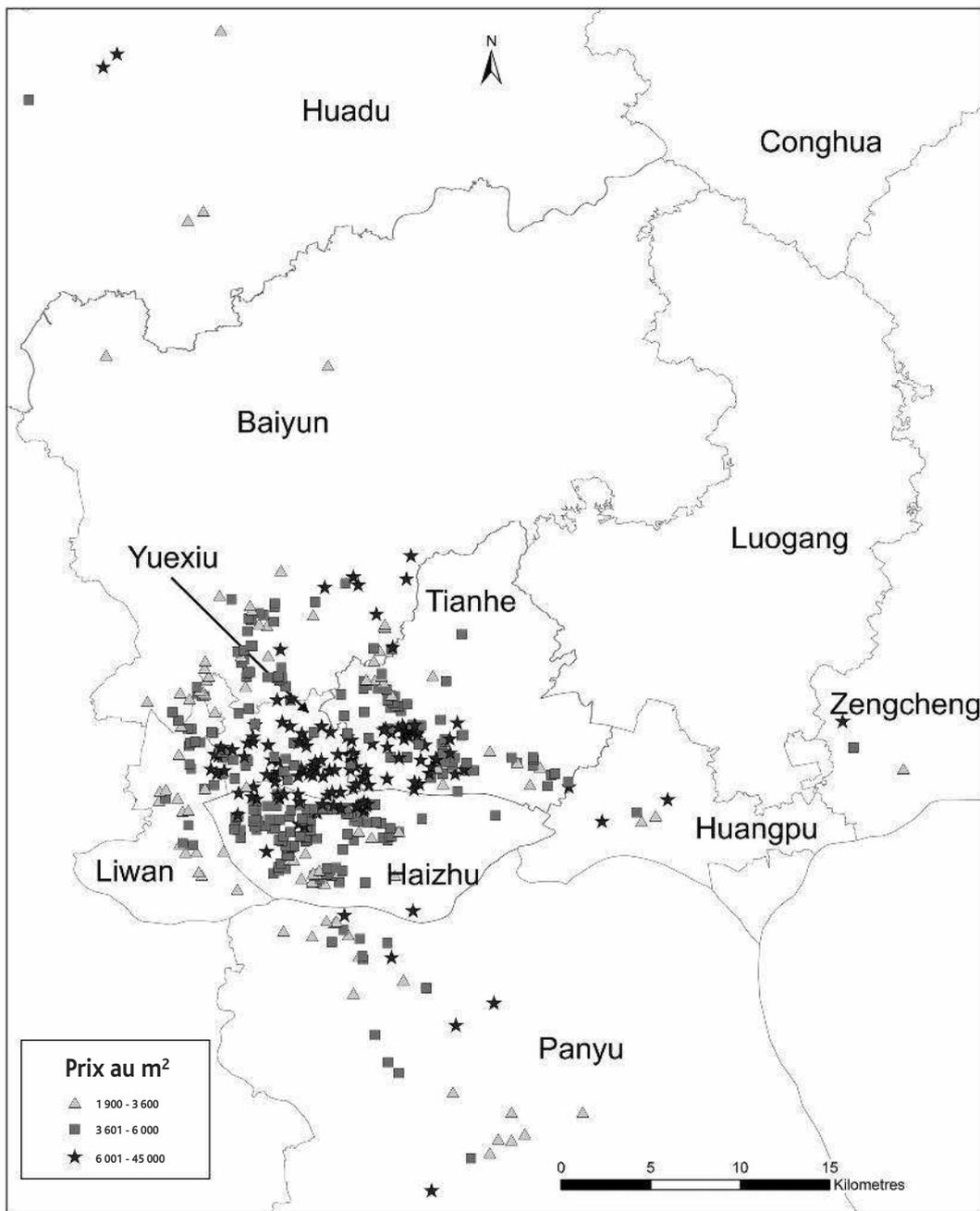
La distribution des lotissements construits entre la décision de mettre fin à la politique de logements sociaux (1998) et le début de l'essor rapide de la construction (2004) n'est pas fondamentalement différente, même si le rayon à partir du centre s'est un peu accru. Ce n'est qu'après 2004 qu'un grand nombre de lotissements a également émergé dans des lieux plus centraux – souvent aux dépens des quartiers historiques, notamment à Yuexiu. La suburbanisation est également devenue patente durant cette période. De nombreux lotissements postérieurs à 2004 et appartenant à cette caté-

gorie sont situés à Panyu, Baiyun, Huangpu et jusque dans des lieux plus reculés encore, par exemple à proximité du nouvel aéroport, à Huadu.

Distribution des logements de marché par niveaux de prix

La première conclusion que l'on peut tirer de l'étude des données recueillies sur les prix est un écart plus élevé entre les lotissements bon marché et ceux plus chers pour les constructions les plus récentes. C'est en partie dû au fait que la plupart des appartements des lotissements les plus anciens étaient des logements d'occasion en 2008, tandis que la plupart des autres étaient neufs. Mais cette raison ne saurait expliquer à elle seule le large

Carte 2 – Localisation par catégories de prix des logements de marché construits entre 1993 et 2004 (en 2008 en yuans)



Sources: <http://gz.soufun.com>; <http://guangzhou.anjuke.com>; <http://gz.focus.cn>; <http://gz.fangjia.com>

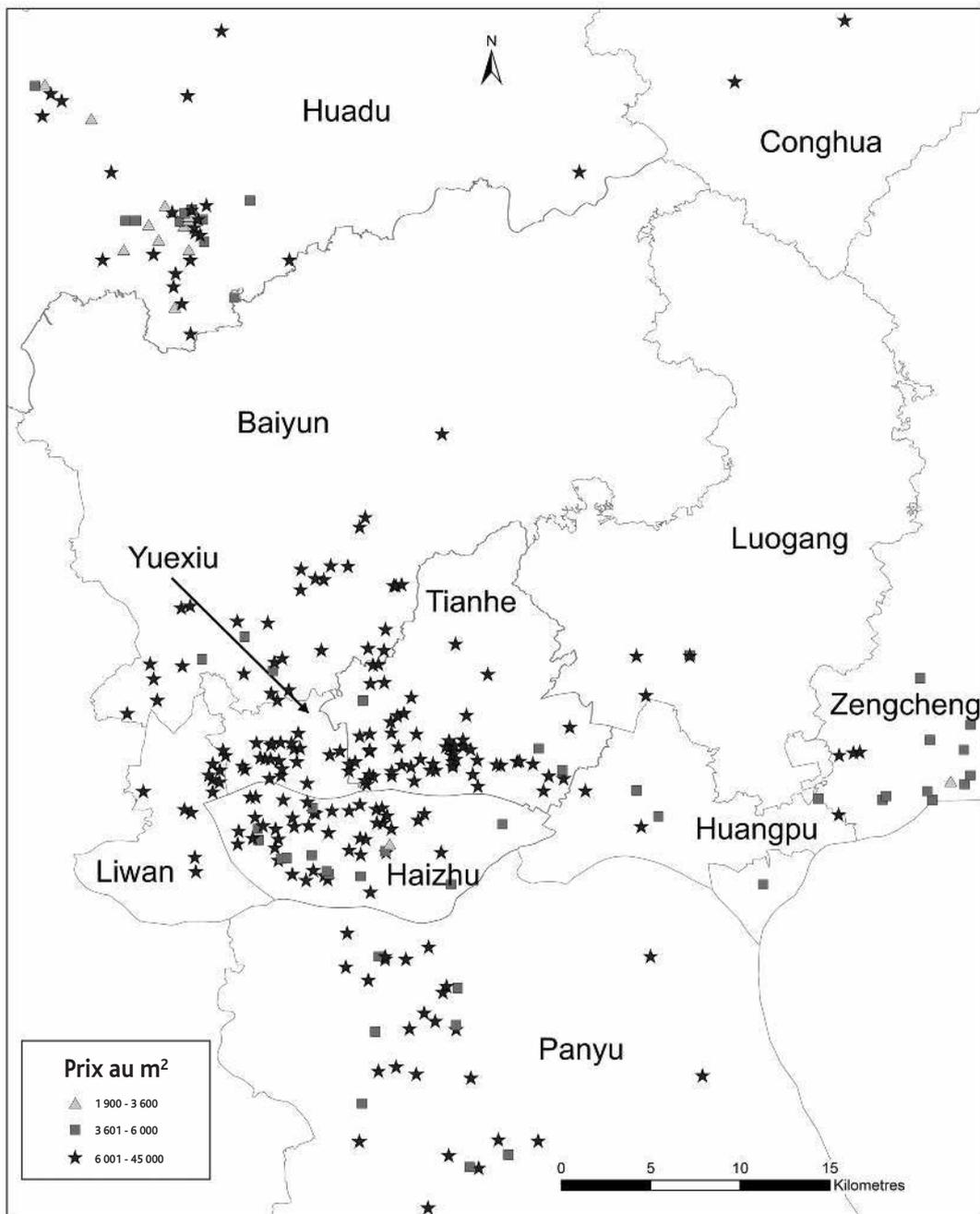
éventail de prix des logements datant de la période 2005-2008. C'est avant tout le signe d'un marché plus différencié – notamment d'un marché des biens de luxe en pleine croissance. Sur notre échelle d'accessibilité, 58,6 % des nouveaux logements de marché ont des prix élevés, alors que seulement 9,3 % ont des prix bas et 32,1 % des prix moyens. Le marché a généré une structure des prix polarisée vers le haut (carte 3).

En termes de distribution spatiale, Canton est souvent décrite comme un exemple type des théories spatiales classiques : un centre cher entouré de zones concentriques aux prix décroissants⁽⁷⁵⁾. La carte 2 montre les logements de marché construits entre 1993 et 2004 ainsi que les prix par mètre carré auxquels ils étaient proposés en 2008. Le segment le plus cher (6 000-

45 000 yuans/m²) était concentré dans le centre, à Yuexiu et dans le sud-est de Tianhe. Quelques lotissements de la catégorie des prix moyens (3 600-6 000 yuans/m²) étaient situés dans un cercle entourant le centre : de l'ouest de Haizhu au sud de Baiyun et à l'ouest de Tianhe. Les logements les moins chers (1 900-3 600 yuans/m²) étaient disponibles dans le sud de Haizhu et Liwan, à Tianhe et Baiyun, et plus loin encore à Panyu, Huangpu, et Huadu.

75. Zhou Chunshan et Luo Yan, « Jin 10 nian Guangzhou shi fangdichan jiage de kongjian fenbu ji qi yingxiang », *op. cit.* ; Zheng Zhiqing, « Guangzhou shangpinfang zhuzhai jiage fenbu tezhen yanjiu » (Étude sur les caractéristiques de la répartition des prix des logements de marché à Canton), *Redai dili*, vol. 21, n° 1, 2001, p. 21 ; Zhang Rong, *Guangzhou shangpin zhufang fazhan dui chengshi kongjian jigou yingxiang de jiegou* (L'influence du développement du logement de marché à Canton sur la structure spatiale de la ville), thèse de doctorat, Université Sun Yatsen, 1997.

Carte 3 – Localisation par catégories de prix des logements de marché construits entre 2005 et 2008 (en 2008 en yuans)



Sources : <http://gz.soufun.com>; <http://guangzhou.anjike.com>; <http://gz.focus.cn>; <http://gz.fangjia.com>

Les logements de marché construits entre 2005 et 2008 n'étaient pas répartis en cercle de manière aussi évidente. D'un côté, le centre (et en particulier Yuexiu et Tianhe) attirait toujours les lotissements les plus chers, tandis que d'un autre côté beaucoup de lotissements aux prix élevés pouvaient également se situer dans des quartiers adjacents et dans des zones de développement. Ces logements s'étendaient à Baiyun, Haizhu, Huadu, et Panyu. De tels quartiers attirent désormais des logements proposés à des niveaux de prix différents. Dès 2005, l'amélioration des infrastructures de transport et d'autres facteurs se sont améliorés au point que vivre en banlieue a pu paraître une perspective attrayante à un large éventail de groupes sociaux. Depuis, les familles qui ne peuvent se permettre de vivre dans des

logements urbains ont vu arriver dans leurs quartiers une classe moyenne mobile, disposant de revenus confortables et préférant l'environnement aéré, sûr et calme des résidences à accès restreint. Pour les premiers, la distance est synonyme de prix du logement moins élevés, et pour les seconds de meilleures conditions de vie.

Considérées ensemble, et en prenant en compte les options de logements plus anciennes et plus récentes, les deux cartes n'incitent pas à redouter la ségrégation et la polarisation. Compte tenu de la grande différence de prix entre le neuf et l'ancien, il existe une structure de prix variée dans les districts du centre et plus encore dans les quartiers adjacents. Le logement de marché dans le centre historique n'a pas été mis en place au travers d'un

large programme de rénovation résidentielle, mais a plutôt été juxtaposé aux structures existantes. C'est ce qui s'est passé notamment dans la section la plus à l'est du centre historique (Yuexiu) et à un moindre degré dans sa partie ouest (Liwan). De vastes zones du vieux centre ont longtemps été exclues des programmes de rénovation, car la négociation des compensations et des relogements avec les résidents est un exercice difficile et coûteux. La disponibilité croissante de sites suburbains suite à l'expansion administrative et à l'amélioration des infrastructures de transport ont réduit plus encore la pression sur les quartiers du centre historique et ont permis aux quartiers plus pauvres de rester au contact des nouveaux, en nombre croissant. Comme nous l'avons mentionné plus haut, les sites suburbains ont attiré également une clientèle variée – à la recherche soit d'options moins chères soit de biens de luxe – mais la mixité y est moins dense, ne serait-ce que parce que les lotissements suburbains sont beaucoup plus grands que ceux du centre-ville.

Conclusions

Les résultats doivent être interprétés d'abord du point de vue du secteur du logement de marché puis, plus largement, au-delà de ce secteur. Au sein du secteur du logement de marché, nous avons pu constater une différenciation et un écart de prix croissants. La conclusion la plus évidente – qui distingue notre étude des cas occidentaux – est la préférence constante des ensembles immobiliers de la fourchette haute pour les sites situés en centre-ville. Nous avons brièvement évoqué les facteurs pratiques, culturels et politiques qui entrent ici en jeu. D'un autre côté, la suburbanisation est également visible sur les cartes. Il est indéniable que, dans le cas des lotissements suburbains, la localisation compte également. En raison de leurs différents degrés d'accessibilité, d'infrastructures, et de renommée, chaque banlieue se situe dans une fourchette de prix différente. La ségrégation et la différenciation apparaissent plus fortes en banlieue, car les lotissements y sont de plus grandes tailles et d'un accès plus restreint.

Dans le centre-ville, en revanche, le degré de mixité apparaît plus grand que les analyses au niveau des districts peuvent le suggérer. Si l'on ne considère que les logements de marché à l'échelle des lotissements, ces biens sont de petite taille, d'un accès moins restreint et distribués de manière plus mixte.

L'image devient plus hétérogène encore si l'on y inclut d'autres types de logement. Les villages urbanisés (*chengzhongcun* 城中村)⁽⁷⁶⁾ et le parc de logements urbains anciens sont mélangés l'un comme l'autre aux logements de marché. Ce qui ne signifie pas que les personnes vivent dans la mixité – notre prochaine recherche permet sérieusement d'en douter – mais que les conditions favorables à la mixité et à l'intégration de la ville sont relativement bonnes. Ce résultat remet en question la perspective d'une ségrégation croissante. Même si notre analyse se concentre sur le logement de marché, car ce secteur est en train de devenir prépondérant, n'oublions pas qu'en 2008 il ne représentait que 40 % des habitations résidentielles à Canton⁽⁷⁷⁾. Ce chiffre n'est pas négligeable, et il est en augmentation rapide, mais il est clair que de nombreux quartiers de la ville où les revenus sont faibles ne sont pas couverts par notre enquête. Ces villages urbanisés, les anciens lotissements des *danwei* ou les maisons de l'ère pré-socialiste offrent encore autant de possibilités de se loger aux résidents à faibles revenus ; ils se situent juste à côté du centre-ville, sont d'une excellente accessibilité et offrent une relative mixité sociale. Le problème est que ces possibilités de logement disparaissent peu à peu. Il est donc temps de se demander si les

mécanismes du marché sont appropriés à tous les secteurs de la ville et pour tous les groupes sociaux. Les expériences observées jusqu'ici ne sont guère encourageantes.

Les marchés ont produit une structure de prix polarisée vers le haut qui tend à créer des structures socio-spatiales ségréguées. Bien que des quartiers centraux comme Yuexiu et Tianhe soient toujours socialement mixtes, la tendance est à l'homogénéisation et à la prévalence de logements de marché très peu abordables. D'un autre côté ont émergé des banlieues comprenant des résidences à accès restreint et des logements pour résidents pauvres ayant quitté les zones du centre-ville qui ont été rasées.

En dépit de l'indéniable succès de la réforme de l'immobilier et de l'arrivée massive de capitaux privés, la question reste ouverte de savoir si le système fonctionnera aussi bien une fois disparus les modes de logement alternatifs. L'État devrait ne pas laisser de côté les villages urbanisés et les quartiers urbains anciens et conserver activement son rôle de régulateur et de promoteur afin de fournir des logements financièrement accessibles et de maintenir une structure socio-spatiale d'une mixité raisonnable. Les marchés ne le feront pas d'eux-mêmes.

■ Traduit par Camille Richou.

■ **Ryanne Flock est doctorante à la Freie Universität Berlin.**

**Koserstraße 20, 14195 Berlin, Allemagne
(flock.ry@googlemail.com).**

■ **Werner Breitung est professeur à l'université Xi'an Jiaotong-Liverpool University de Suzhou.**

**No.111 Ren'ai Road, Suzhou Dushu Lake Higher Education Town,
Suzhou Industrial Park, Suzhou, Chine (breitung@gmail.com).**

■ **Li Lixun est professeur à la Sun Yat-sen University.**

**Sun Yat-sen University, School of Geography and Planning, 135
Xingang Xi Lu, Guangzhou 510275, Chine (eeslx@mail.sysu.edu.cn).**

76. Lin Yaliu, « Understanding the 'village in the city' in Guangzhou : Economic integration and development issues and their implications for the urban migrant », *Urban Studies*, vol. 48, n° 16, 2011, p. 3583-3598 : p. 3588.

77. www.gzstats.gov.cn/tjnj/2008nj/2008/8-9.htm (consulté le 12 février 2013).