Perspectives chinoises

2014/1 | 2014
Hong Kong depuis 1997

La construction de routes et de logements à Nairobi par des entreprises chinoises.

Transferts de pratiques d'urbanisme entre la Chine et le Kenya

David Bénazéraf

Édition électronique
URL : http://journals.openedition.org/perspectiveschinoises/6761
ISSN : 1996-4609

Éditeur
Centre d'étude français sur la Chine contemporaine

Édition imprimée
Date de publication : 15 mars 2014
Pagination : 55-63
ISBN : 979-10-91019-01
ISSN : 1021-9013

Référence électronique
David Bénazéraf, « La construction de routes et de logements à Nairobi par des entreprises chinoises. », *Perspectives chinoises* [En ligne], 2014/1 | 2014, mis en ligne le 01 janvier 2017, consulté le 01 mai 2019. URL : http://journals.openedition.org/perspectiveschinoises/6761

© Tous droits réservés

La construction de routes et de logements à Nairobi par des entreprises chinoises

Transferts de pratiques d'urbanisme entre la Chine et le Kenya

DAVID BÉNAZÉRAF

RÉSUMÉ : Résultat d'une présence croissante de la Chine en Afrique, les projets chinois en matière de développement urbain se multiplient dans les villes du continent. À Nairobi, l'aide au développement et les entreprises d'État chinoises contribuent à la construction d'infrastructures routières. Les promoteurs immobiliers chinois, principalement privés, construisent et commercialisent des logements pour les classes moyennes. Les productions urbaines d'acteurs publics et privés chinois concourent au développement de la capitale kenyane et à l'exportation des pratiques d'urbanisme chinoises en Afrique. Ils constituent un vecteur du pouvoir d'attraction de la Chine. Cet article présente les résultats d'une enquête de terrain.

MOTS-CLÉS : Chine-Afrique, coopération Sud-Sud, logement, infrastructures, pratiques d'urbanisme, mondialisation, Kenya, Nairobi.

Depuis les années 2000, la présence des acteurs chinois, publics comme privés, est en forte croissance sur l'ensemble du continent africain, et dans des secteurs très variés. Les relations entre l'État chinois et ses partenaires africains ont été renforcées avec la création du Forum sur la coopération sino-africaine [1]. La Chine occupe désormais une place de premier plan dans de nombreux pays d'Afrique. La consolidation de sa présence a été régulièrement décrite comme une manière de sécuriser ses approvisionnements en matières premières pour alimenter la demande intérieure. Les ressources naturelles ont été considérées comme structurantes dans les relations sino-africaines [2]. La structure des échanges commerciaux demeure ainsi fondamentalement de type Nord-Sud : exportation de ressources naturelles ou agricoles par les pays africains qui importent des biens manufacturés, limitant d'autant le développement d'une industrie locale et favorisant les phénomènes de rente [3].

L'accélération des relations Chine-Afrique exacerbe la confrontation entre les bailleurs à l'échelle globale. La Chine est qualifiée d'acteur extérieur, émergent, venant s'immiscer dans les relations entre anciens colonisés et anciens empires coloniaux [4] en dépit de sa politique de coopération pourtant ancienne sur le continent [5]. Le concept de « Chinafrique » [6] perpétue un certain nombre de mythes, sur l'importation massive d'une main-d'œuvre chinoise bon marché par exemple. Pourtant, les modalités de la présence chinoise sont diverses et font appel à différents outils et stratégies combinés (aide, commerce, investissements) en fonction des contextes particuliers de chacun des pays [7]. Les Chinois ne sont pas seulement acheteurs de matières premières ; ils sont aussi de plus en plus en position d'investisseurs [8]. En dépit de constantes, leurs interventions varient en fonction des 49 pays africains avec lesquels la Chine entretient des relations diplomatiques.

En-deçà de l'approche générale sur les relations Chine-Afrique, des nuances s'imposent donc au regard des relations particulières qu'entretiennent l'État chinois et l'ensemble des acteurs chinois, publics ou privés, avec les acteurs des pays africains. La Chine est devenue le premier bailleur bilatéral du Kenya en 2011 et y constitue depuis 2013 la première source d'investissements directs étrangers (IDE). En l'espace d'une décennie, elle s'est imposée comme un acteur majeur, concurrençant les partenaires et bailleurs historiques du pays [9]. En tant que centre économique de la région avec une situation politique globalement stable, le Kenya constitue selon Patrick

1. Ian Taylor, *The Forum on China-Africa Cooperation*, New York, Routledge, 2011.
2. Chris Alden, *China in Africa*, Londres et New York, Zed Books, 2007.
3. Jean-Raphaël Chaponnière et Jean-Jacques Gabas (éds.), *Le temps de la Chine en Afrique : enjeux et réalités au sud du Sahara*, Paris, Karthala/Gemdev, 2012.
4. Li Anshan, *Zhongguo dui fei zhengce de tiaoshi yu zhuanbian* (On the Adjustment and Transformation of China's Africa Policy), *Xiya feizhou* (West Asia and Africa), vol. 8, 2006, p. 11-20.
5. Jean-Raphaël Chaponnière, « Un demi-siècle de relations Chine-Afrique, Evolution des analyses », *Afrique contemporaine*, n° 228, 2008, p. 35-48.
6. Ce néologisme faisant référence à la « Françafrique » ouvre la voie à une lecture postcoloniale et essentialiste des relations entre la Chine et Afrique. Il convient de se détacher du contexte historique de la colonisation, et de considérer « la Chine » non pas comme un bloc monolithique, mais comme un ensemble d'acteurs pluriels.
7. Deborah Bräutigam, *The dragon's gift: the real story of China in Africa*, Oxford, New York, Oxford University press, 2009.
8. Jean-Bernard Veron, « Éditorial », *Afrique contemporaine*, n° 228, 2008, p. 5-9.
9. Emma Mawdsley, « China and Africa: Emerging Challenges to the Geographies of Power », *Geography Compass*, vol. 3, n° 1, 2007, p. 421.

Mutua Kioko une base arrière pour les acteurs économiques chinois en Afrique de l'Est [10]. Les deux pays entretiennent des relations dans des domaines diversifiés : agriculture, santé, tourisme, médias, géothermie et distribution d'électricité, infrastructures routières et de services urbains. Alors que le Kenya comptait très peu de Chinois sur son territoire avant 2002, on en dénombre environ 10 000 aujourd'hui [11].

À Nairobi, différents types d'entreprises chinoises ou d'origine chinoise, publiques comme privées, contribuent au développement urbain par la construction de bâtiments (logements et bureaux), de routes, d'infrastructures d'adduction d'eau, ou encore par la modernisation de l'aéroport international Jomo Kenyatta. Cet article a pour objectif d'analyser la manière dont les acteurs chinois contribuent à la production urbaine dans la métropole de Nairobi. Parmi les études sur les relations Chine-Afrique, il adopte une approche micro à travers l'étude des acteurs supports de ces relations. Il s'appuie sur les résultats d'une enquête de terrain. Deux volets du développement urbain ont été étudiés : la réalisation de grandes infrastructures routières et la construction de logements pour les classes moyennes solvables.

Sur le plan de l'analyse urbaine, nous avons, dans la lignée de James Ferguson [12] et Jennifer Robinson [13], tenté d'adopter une lecture postcoloniale évitant les divisions entre villes occidentales et villes du tiers-monde. L'urbanisation de Nairobi répond en effet à des dynamiques propres n'étant ni le résultat d'un processus téléologique vers un point déjà connu équivalent à la modernité occidentale, ni conditionnées par un prétendu archaïsme africain. Nous nous intéressons dans cet article aux pratiques d'urbanisme, c'est-à-dire aux modalités et aux processus de production urbaine, et non à la réception sociale des projets.

L'étude des interventions chinoises implique également une approche détachée des catégories d'analyse habituelles cloisonnées entre aide au développement, commerce et investissements. Comme le définit Emma Mawdsley, la notion de coopération Sud-Sud, c'est-à-dire entre les pays du Sud, englobe des formes plurielles d'interactions entre pays en développement : échanges de ressources, de compétences, de technologies, de savoirs, investissements, flux financiers, etc. [14] Les projets chinois de développement urbain à Nairobi sont le fruit d'articulations complexes au sein d'un faisceau d'acteurs et d'outils différents, combinant les catégories d'analyse traditionnelles. Aussi, nous entendons ici par projet chinois toute réalisation dont la maîtrise d'œuvre a été effectuée par une entreprise chinoise, que le maître d'ouvrage soit chinois, kenyan, ou chinois enregistré au Kenya, et quelle que soit l'origine des financements (publics ou privés, locaux ou internationaux). Nous différencions la Chine en tant qu'État et les acteurs chinois, c'est-à-dire un faisceau d'entreprises et d'entrepreneurs individuels. Cette acception large nous amène à considérer les entreprises à capitaux chinois enregistrées au Kenya comme chinoises, celles-ci étant dirigées par des Chinois.

Quelles sont les modalités de réalisation des projets de développement urbain par les acteurs chinois à Nairobi ? Comment les projets chinois de routes et de logements s'intègrent-ils dans le cadre local ? Y retrouve-t-on des traces caractéristiques de l'urbanisme pratiqué dans les villes chinoises ? En se basant sur un cas de circulation Sud-Sud de pratiques d'urbanisme, nous avons tenté de reconstituer comment se déploient les projets chinois de développement urbain hors des frontières de la Chine, en étudiant plusieurs réalisations et en identifiant les structures qui encadrent ce phénomène transnational aux impacts locaux.

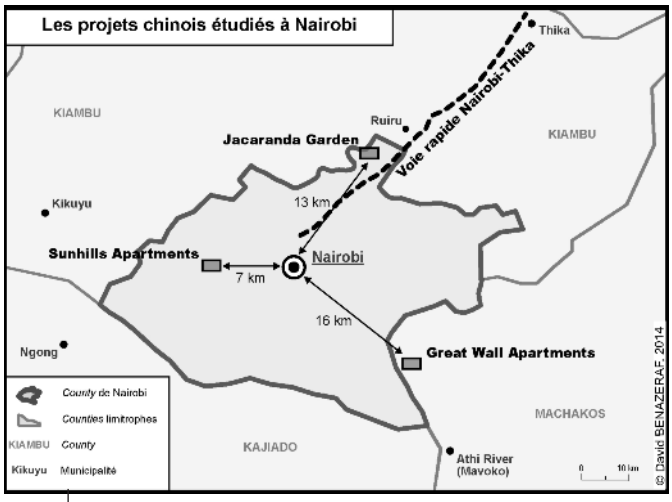
Les besoins en infrastructures routières et en logements à Nairobi

Alors que seuls 8 % des Kenyans vivaient en ville lors de l'indépendance en 1963, la population urbaine représente aujourd'hui 24 %, avec une augmentation d'environ 4 % par an depuis les années 1980. Nairobi connaît aussi une forte croissance démographique. La capitale compte 3,23 millions d'habitants en 2010 contre environ 400 000 en 1963. Sa population devrait doubler d'ici 2025 et franchir le seuil des six millions d'habitants [15]. Comme de nombreuses villes du continent, cette ville fondée sur les hauts plateaux d'Afrique de l'Est en 1899 par les Britanniques comme ville étape du chemin de fer reliant la côte orientale à l'Ouganda connaît un développement urbain difficilement contrôlé.

En matière de transports urbains, l'explosion du nombre de véhicules individuels engendre une situation proche de l'engorgement. Le réseau routier hérité de la période coloniale n'est plus adapté et ne comporte pas de voies de contournement de la ville. Les conteneurs en provenance du port de Mombasa vers les régions intérieures du Kenya et les pays limitrophes transitent encore par le centre-ville. La voirie urbaine de Nairobi fait face à d'importants défis de redimensionnement et d'organisation des flux. L'aide chinoise au développement et les entreprises d'État chinoises contribuent actuellement à l'élargissement et à la construction de plusieurs axes majeurs de la ville.

En matière de logements, les besoins à l'échelle du pays étaient estimés en 2010 à 206 000 nouvelles unités par an, dont 82 000 en zone urbaine (40 %). Or, la production ne dépasse pas 50 000 unités par an, soit un déficit de 156 000 logements chaque année [16]. Nous nous intéresserons ici spécifiquement aux immeubles d'habitat collectif issus de la promotion immobilière, principal segment sur lequel, à notre connaissance, les Chinois interviennent aujourd'hui. Ce segment reste minoritaire à trois titres, bien qu'en forte croissance. Tout d'abord, l'habitat urbain représente seulement 32 % des logements du pays, l'essentiel du stock étant réparti dans les zones rurales. Ensuite, l'habitat à Nairobi demeure principalement informel, avec peu de procédures d'enregistrement ou demandes de permis de construire [17]. Enfin, l'État étant quasiment absent de la production de logements, l'auto-construction reste encore le mode principal de production : 80 % des habitants construisent eux-mêmes leur logement [18]. Le développement économique et l'émergence d'une classe moyenne urbaine favori-

10. Patrick Mutua Kioko, « A Study on Chinese Economic Relations with Africa: Case Study, Kenya », *Prime Journal of Business Administration and Management*, vol. 2, n° 3, 2012, p. 485 *sq.*
11. Entretiens à Nairobi en novembre 2012.
12. James Ferguson, *Expectations of Modernity. Myths and Meanings of Urban Life on the Zambian Copperbelt*, Berkeley, University of California press, 1999, p. 7.
13. Jennifer Robinson, *Ordinary Cities: Between Modernity and Development*, Londres, Routledge, 2006, p. 2.
14. Emma Mawdsley, *From Recipients to Donors: Emerging Powers and the Changing Development Landscape*, Londres et New York, Zed Books, 2012, p. 63-65.
15. Nations-Unies, « World Urbanization Prospects », Département des affaires économiques et sociales, Division de la population, 2012, www.un.org/en/development/desa/population/theme/urbanization/index.shtml (consulté le 5 octobre 2013). Le faible taux d'urbanisation au moment de l'indépendance s'explique en partie par la vision anti-urbaine des fonctionnaires britanniques qui ne concevaient pas la ville comme un lieu d'opportunités économiques : Hélène Charton-Bigot et Deyssi Rodriguez-Torres (éds.), *Nairobi contemporain : Les paradoxes d'une ville fragmentée*, Paris, Karthala, 2006, p. 18.
16. Banque mondiale, *Developing Kenya Mortgage Market*, 2011, p. 9.
17. La part des habitants vivant dans des bidonvilles à Nairobi varie, selon les méthodes de calcul, entre 32 % (UN-Habitat et ministère kenyan du Logement) et 70 % (Nations-Unies).
18. Entretien à Nairobi avec un haut responsable du ministère kenyan du Logement en novembre 2012.



Carte 1 – Les projets chinois étudiés à Nairobi
© David Bénazéraf

sent la rapide croissance d'un marché immobilier structuré par la présence de promoteurs locaux et étrangers, dont plusieurs chinois. Ceux-ci répondent à la demande d'habitat collectif dans des immeubles de taille moyenne, intermédiaires entre l'habitat précaire (bidonvilles) et l'habitat individuel supérieur ou de standing (maisons de ville ou villas avec jardin).

Les terrains : routes urbaines et logements collectifs

Plusieurs projets chinois récents ont été retenus comme terrains d'étude : la voie rapide « Thika highway » partant du centre de Nairobi et trois résidences privées. Les projets sont situés dans le périmètre de la région métropolitaine de Nairobi (municipalité de Nairobi et communes limitrophes), la zone urbanisée de la capitale s'étendant au-delà de ses limites administratives. Nous avons mené l'enquête par des observations et relevés de terrain, ainsi qu'au cours d'entretiens semi-directifs auprès de promoteurs immobiliers, institutionnels et agences de développement bilatérales et multilatérales.

Une route urbaine

La Nairobi-Thika highway est le plus récent des projets routiers réalisés intégralement par des entreprises de BTP chinoises. Sur une longueur de 49 kilomètres, cette route relie le centre-ville aux quartiers nord de la capitale jusqu'à la municipalité de Thika. Première voie rapide du pays, elle a permis le passage à quatre voies de circulation dans chaque sens sur les segments à plus fort gabarit. Elle a été inaugurée en novembre 2012 par l'ancien président kenyan Mwai Kibaki après trois années de travaux.

Trois résidences privées

Une dizaine de résidences privées constituées de logements et réalisées par des promoteurs chinois a pu être identifiée. Trois d'entre elles ont été retenues comme cas d'étude. Celles-ci rendent compte à la fois de constantes entre les projets et des particularités propres à chaque opération immobilière. Le plus ancien des projets, inauguré en mai 2010, est le complexe « Great Wall Apartments » [19], situé sur Beijing road [20], dans la municipalité de Mavoko, commune limitrophe de la capitale au sud de l'aéroport, dans le district de Machakos. Il est composé de 528 appartements de 70 m² (trois pièces) répartis au sein de 11 immeubles de cinq étages. La résidence comprend des commerces et une école primaire. La pose de la première pierre a eu lieu en mai 2008 en présence du ministre kenyan du Logement, Soita Shitanda.

Le second projet, « Sunhills apartments », est de taille plus modeste, avec 168 logements de trois, quatre et cinq pièces construits sur un terrain de deux hectares au sein du quartier résidentiel appelé Lavington (*ward* de Maziwa) dans l'Ouest de Nairobi. Il a été inauguré en 2011. Enfin, le projet le plus récent identifié, en cours de commercialisation lors de notre passage, se situe dans le nord de la ville, à proximité de la route de Thika. Le complexe « Jacaranda Gardens » comprend officiellement 840 appartements répartis dans 25 immeubles de 4 étages [21].

Des relations sino-kenyanes aux modalités diversifiées

Un cadre de réception propice

Face aux besoins générés par le développement et l'urbanisation, les autorités kenyanes accueillent favorablement les contributions de pays étrangers, sans se limiter aux membres du comité d'aide au développement de l'OCDE. Les bailleurs dits émergents constituent une alternative [22]. À l'issue des élections de 2002, la coalition gouvernementale au pouvoir instaure une stratégie politique d'ouverture envers les pays asiatiques, dite « Look East Policy » [23]. Ce positionnement part du principe selon lequel l'Asie, par son développement récent, peut contribuer au développement du Kenya, à un moindre coût par rapport aux pays occidentaux. Plusieurs accords ont été conclus avec la Chine, mais aussi le Japon et la Corée, dans les domaines des infrastructures, de la prospection minière, de l'agriculture, du commerce de détail, etc. L'absence de conditions [24] posées par ces pays en matière de politique et de réformes contribue également à cette orientation des autorités kenyanes.

Au niveau institutionnel, l'accueil des financements étrangers est piloté avec souplesse en fonction des partenaires. Les investissements directs étrangers sont facilités par l'*Investment Promotion Authority* qui accorde des licences aux entreprises étrangères sans obligation de partenariat avec une entreprise locale. En 2012, on dénombrait ainsi 67 entreprises chinoises enregistrées au Kenya [25], dont 25 dans le secteur du bâtiment et des travaux publics, et neuf dans l'immobilier [26].

19. Voir : www.erdemann.co.ke/property (consulté le 8 août 2012).
20. Cette route a été dénommée ainsi dans le cadre du projet.
21. Chiffres cités dans la brochure de commercialisation de « Jacaranda », filiale *ad hoc* du groupe Sietco. Les relevés de terrain montrent cependant que tous les immeubles annoncés n'ont pas été construits : le nombre de logements total serait inférieur d'environ 25 % au chiffre annoncé.
22. Emma Mawdsley, *From Recipients to Donors*, *op. cit.*, p. 2. Emma Mawdsley suggère d'ailleurs l'expression de bailleurs ré-émergents, plus fidèle à la réalité.
23. « Politique du regard vers l'est » ; entretiens à Nairobi avec le Département de planification et de gestion environnementale, Kenyatta University, puis avec le *think tank* Kenya Institute for Public Policy Research and Analysis (KIPPRA) en novembre 2012.
24. Les conditions imposées en échange de l'aide, comme les mesures de bonne gouvernance ou les ajustements structurels, sont ressenties par les pays récepteurs comme une forme d'ingérence.
25. D'autres sources donnent le chiffre de 50 entreprises (Jean-Raphaël Chaponnière, « La Chine et l'aide à l'Afrique de l'Est », *in* Jean-Raphaël Chaponnière et Jean-Jacques Gabas (éds.), *Le temps de la Chine en Afrique*, *op. cit*, p. 146), voire de 200 (site du ministère chinois des Affaires étrangères). Nous nous baserons ici sur la liste fournie par le bureau du conseiller de coopération économique et commerciale de l'Ambassade de Chine au Kenya. Celle-ci ne tient cependant pas compte des petits entrepreneurs, commerçants, propriétaires de restaurants, etc. Ces derniers échappent aux statistiques.
26. Il convient de signaler que certaines entreprises appartenant à la catégorie « immobilier » cumulent les fonctions de promoteur et de constructeur.



Photo 1 – La voie rapide Nairobi-Thika, construite par trois entreprises chinoises. © David Bénazéraf

Avec les bailleurs, la coordination de l'aide est effectuée au cas par cas par le département des ressources extérieures du ministère des Finances. Par exemple, alors que l'Union européenne élabore à la demande du gouvernement kenyan un programme de coopération global avec le ministère des Finances, des bailleurs multilatéraux comme la Banque mondiale ou la Banque africaine de développement identifient plutôt les projets de manière *ad hoc*, parfois directement avec les ministères techniques. En ce qui concerne l'aide bilatérale chinoise, il est difficile d'identifier précisément le niveau auquel sont négociés les projets en raison du manque de transparence, entretenu autant du côté chinois que kenyan. Il semble néanmoins qu'ils soient discutés à haut niveau dès lors que des prêts chinois sont en jeu. Emma Mawdsley explique que la relation au niveau des élites permet de contourner les schémas institutionnels habituels [27]. Les autorités locales entretiennent aussi des relations avec les investisseurs chinois privés. Pour le projet immobilier « Great Wall Apartments », le maire de Mavoko a par exemple apporté son concours à l'identification d'un terrain [28].

Des modalités et vecteurs d'action à plusieurs niveaux

Les relations sino-kenyanes se déclinent à plusieurs niveaux : par le biais de la coopération bilatérale ou multilatérale et au travers d'investissements privés croissants. La limite entre les deux demeure parfois floue. On observe une gradation depuis l'aide au développement officielle selon les critères de l'OCDE jusqu'aux contrats d'ordre purement commercial [29]. La Chine ne saurait en effet être considérée comme un objet monolithique, étant donné la diversité de ses acteurs et des cadres d'intervention. Il convient ainsi de distinguer la coopération officielle d'État à État, le soutien de l'État chinois à ses entreprises et les activités commerciales d'entreprises autonomes. On retrouve l'ensemble de cette palette d'outils dans le domaine du développement urbain et on constate des intrications entre ces outils. Quatre modalités peuvent être distinguées au sein de deux grandes catégories : l'aide au développement et le secteur des affaires. Si la construction des routes relève de la première, les projets immobiliers de logements sont principalement du domaine commercial.

Pour les routes, l'aide bilatérale de la Chine au Kenya s'effectue par le biais de prêts concessionnels. Les conditions de ces prêts ne sont pas rendues publiques. On sait toutefois que les prêts chinois bénéficient généralement de périodes de grâce [30] et d'échéances de remboursement plus longues que les prêts occidentaux [31]. Dans la seule ville de Nairobi, au moins quatre prêts ont été accordés depuis 2008 pour les rocades nord et sud, pour la route Ngong et pour l'un des trois tronçons de la Thika highway. Il s'agit d'aide liée puisque les contrats sont systématiquement accordés à des entreprises d'État chinoises (même si leurs filiales *ad hoc* sont enregistrées localement en tant qu'entreprises privées, les capitaux demeurent d'origine chinoise) [32]. D'autre part, les entreprises chinoises interviennent également dans le cadre de financements de bailleurs bilatéraux ou multilatéraux après avoir remporté des appels d'offres internationaux. C'est par exemple le cas pour les deux autres tronçons de la Thika highway, financés respectivement par la Banque africaine de développement et la Banque mondiale [33]. Autre exemple, l'entreprise chinoise en charge de la réfection de la piste de l'aéroport international de Nairobi a gagné un appel d'offre de l'Agence française de développement (AFD) [34]. Pour ce type de projets, les acteurs sont toujours des entreprises d'État, encouragées par le gouvernement chinois à intervenir hors des frontières dans le cadre de la politique de « going out » [35]. Contrairement à de nombreuses entreprises locales, la plupart sont classées A dans la typologie kenyane : elles ont la capacité d'honorer des contrats supérieurs à cinq milliards de shillings kenyans (environ 57 millions de dollars américains). La Thika highway a ainsi été financée en trois tronçons (aide bilatérale chinoise, Banque mondiale et Banque africaine de développement) mais réalisée intégralement par des entreprises chinoises (Sinohydro, China Wuyi et China Shangly) [36].

La construction de logements est plutôt assurée par des entrepreneurs privés. Les opérations peuvent malgré tout mobiliser une forme d'aide publique chinoise ou des capitaux chinois. Les acteurs chinois de ce secteur sont majoritairement des PME. Ils réalisent des opérations à la suite de succès en Chine ou après s'être implanté localement. Ainsi, le patron de l'entreprise Chengdu Guanglin qui a construit la résidence « Sunhills Apartments » est basé en Chine. Celui-ci a investi seul pour la construction de son projet. Il est représenté à Nairobi par un jeune Chinois diplômé d'anglais de l'université du Sichuan à Chengdu [37]. L'opération « Jacaranda » est portée par une entreprise d'État de rang provincial, la Sichuan International Cooperation Corporation (SIETCO), mais celle-ci opère à Nairobi en tant qu'entreprise privée, même si elle mobilise des capitaux chinois publics [38].

Enfin, le projet « Great Wall » a été réalisé par l'entreprise Erdemann, dont le patron, Yang Zeyun, vit à Nairobi depuis 1993 et s'est lancé dans

27. Emma Mawdsley, *From Recipients to Donors*, *op. cit.*, p. 106.
28. Entretien à Mavoko avec Stanley Shibayilu, vice-maire de Mavoko en novembre 2012.
29. Deborah Bräutigam, *The dragon's gift*, *op. cit.*, p. 74 *sq.*
30. Période entre le décaissement du prêt par le prêteur et le début effectif du remboursement par l'emprunteur.
31. Deborah Bräutigam, *The dragon's gift*, *op. cit.*, p. 275.
32. Entretien à Nairobi avec la Représentation européenne et avec le Bureau du conseiller économique et commercial de l'Ambassade de Chine en novembre 2012.
33. La Chine est membre de la Banque mondiale depuis 1980 et de la Banque africaine de développement depuis 1985. Les entreprises chinoises sont éligibles aux projets de ces deux bailleurs.
34. Entretien à Nairobi avec une entreprise de BTP occidentale en novembre 2012.
35. Sur la politique de « going out », on pourra se référer au dossier « La "sortie" des investissements : quels risques ? », *China Analysis*, n° 36, février 2012.
36. Ministère chinois du Commerce (MOFCOM), http://french.mofcom.gov.cn/article/zt_fslcsa/lanmufc/201207/20120708242192.shtml (consulté le 17 mai 2013).
37. Entretien à Nairobi avec un représentant de la société Chengdu Guanglin en novembre 2012.
38. Il s'agit en fait d'une filiale : une entreprise publique chinoise peut établir des filiales privées à l'étranger.

la promotion immobilière en 2002 après avoir réussi dans l'import-export. Il possède également d'autres activités dans le tourisme ou la fabrication d'alcool exporté au Congo. Son épouse gère la comptabilité et partage son bureau avec trois employés kenyans. Le projet « Great Wall » résulte d'un montage plus complexe associant un financement chinois public (China Development Bank) à des financements locaux. La construction a été assurée par l'entreprise Wuyi, également présente sur le marché des routes. La société Erdemann a emprunté 500 millions de shillings kenyans (environ 5,8 millions de dollars) à une banque locale, Housing Finance [39], pour la construction. En parallèle, la Kenya Development Bank a octroyé des prêts hypothécaires aux particuliers pour l'acquisition des appartements, grâce à une ligne de crédit de la China Development Bank, banque publique chinoise. C'est la raison pour laquelle cette opération immobilière a été présentée comme un projet de coopération sino-kenyan [40]. Mais dans la mesure où la China Development Bank délivre des prêts non-concessionnels, ce projet ne peut véritablement être considéré comme de l'aide au développement [41]. Il s'apparente plutôt à une forme de soutien indirect à un projet commercial bénéficiant à deux entreprises chinoises : une PME de promotion immobilière, Erdemann, et une société de construction, Wuyi. Cette ligne de crédit contribue toutefois au soutien du marché des prêts hypothécaires, et concourt au climat favorable entre la Chine et le Kenya.

Les différentes modalités d'intervention chinoises témoignent de la diversité des acteurs et de leur capacité à s'insérer dans le tissu économique local, et le cas échéant à mobiliser des financements.

Une position de bailleur non membre du Comité d'aide au développement

En tant que bailleur, la Chine occupe une place particulière. À Nairobi, elle ne participe pas aux réunions de coordination avec les autres bailleurs, ce qui contribue au manque de transparence. Elle n'est pas membre du groupe de travail sur le développement urbain piloté par le bureau de la Banque mondiale au Kenya [42]. Contrairement à ceux d'autres bailleurs intervenant sur le volet urbain, les projets chinois sont concentrés sur la dimension opérationnelle de l'urbanisation. Ils ne contribuent ni à la planification stratégique comme le font par exemple les Japonais ou les Français, ni au renforcement des capacités des institutions locales comme la Banque mondiale. En 2006, l'agence de coopération japonaise (JICA) avait par exemple défini des priorités pour les routes de Nairobi. Selon Joseph Onjala, les Chinois sont simplement intervenus pour une étude de faisabilité opérationnelle, suite à la visite du président Hu Jintao en 2006 [43]. Par ailleurs, le développement urbain ne semble pas faire partie des formations courtes proposées par la Chine à plus de 300 officiels et techniciens kenyans chaque année, à la différence du Japon qui finance des bourses d'études longue durée en master d'urbanisme [44].

Le positionnement chinois met en revanche l'accent sur des secteurs où les autres bailleurs sont absents. La contribution à la construction de logements collectifs intermédiaires, même s'il ne s'agit pas réellement d'aide au développement, fait figure d'exception : les bailleurs membres du Comité d'aide au développement (CAD) sont plutôt positionnés sur des programmes d'amélioration de l'habitat dans les bidonvilles. Comme le soulignait l'ancien Président sénégalais Abdoulaye Wade, le positionnement chinois répond aussi à des besoins concrets : « La réponse chinoise à nos besoins est simplement mieux adaptée que l'approche lente et parfois paternaliste de l'Europe » [45].

L'aide chinoise au développement des infrastructures routières de Nairobi

Une alternative aux bailleurs du CAD

Malgré l'absence de chiffres officiels, le montant des engagements chinois pour le secteur des infrastructures routières à Nairobi peut être évalué autour de 500 millions de dollars [46]. Dans ce domaine, la Chine occupe la troisième place après la Banque mondiale et la Banque africaine de développement, devant l'Union européenne. À Nairobi, plusieurs routes sont actuellement en cours de construction ou ont été construites par les Chinois.

La conduite de projet par des bailleurs chinois peut être examinée au regard des méthodes d'autres bailleurs bilatéraux comme l'Union européenne ou le Japon. Elle présente plusieurs différences. La vitesse de réalisation des projets et le niveau inférieur des coûts sont systématiquement soulignés. Ils s'expliquent tout d'abord par un cycle de projet plus court. Alors que l'Union européenne finalise une route en une dizaine d'années entre l'identification du projet et sa livraison opérationnelle, les Chinois ne dépassent pas quatre ans. Les phases préparatoires sont conduites beaucoup plus rapidement. Du côté européen, l'identification, la formulation, la validation puis la passation d'un marché peuvent durer environ six ans alors que six mois suffisent à la Chine. Cette différence réside en partie dans le caractère succinct des études réalisées par les entreprises chinoises, alors que des études d'impact environnemental et des plans détaillés sont réalisés par des bureaux d'études indépendants avant même la passation d'un marché de construction pour tout projet européen. Côté chinois, la pratique est exactement inverse : les études sont souvent réalisées en interne par la société détentrice du contrat après attribution.

La pratique chinoise de l'aide liée, caractérisée par l'absence d'appels d'offres internationaux, permet aussi d'éviter de longues procédures et de lancer plus rapidement les projets [47]. Ensuite, l'absence d'approche sociale des projets contribue à raccourcir les délais. Alors que les Européens ou les Japonais mettent par exemple en place des compensations pour les habitants déplacés par les projets, les Chinois sont critiqués pour les expulsions qu'ils entreprennent. Des maisons ont été détruites lors de la construction de la Thika highway. Le gouvernement kenyan aurait laissé faire et même assuré ponctuellement la sécurité des entreprises chinoises [48]. Cette entente per-

39. Entretien à Nairobi avec un responsable de Housing Finance en novembre 2012.
40. *Xinhua*, 31 mai 2008, http://news.xinhuanet.com/english/2008-05/31/content_8287705.htm (consulté le 8 août 2012) ; entretien à Nairobi avec Stanley Shibayilu, vice-maire de Mavoko et à Nairobi avec Yang Zeyun, promoteur immobilier, directeur de Erdemann Property Limited en novembre 2012.
41. Un prêt concessionnel est octroyé à des conditions bonifiées par rapport aux conditions du marché : Olivier Charnoz et Jean-Michel Severino, *L'aide publique au développement*, Paris, La Découverte, 2007, p. 11 *sq.* ; Deborah Bräutigam, *The dragon's gift*, *op. cit.*, p. 115 *sq.*
42. Membres : Ambassade de Suède, Agence française de développement, coopération italienne, coopération japonaise (JICA) ; Entretien avec le Bureau kenyan de la Banque mondiale, novembre 2012.
43. Joseph Onjala, « A Scoping Study on China-Africa Economic Relations: the Case of Kenya », Université de Nairobi, Institute for Development Studies, 2008, p. 46.
44. Discours du conseiller économique et commercial de l'Ambassade de Chine au Kenya, mars 2012 ; Entretien avec l'agence de coopération japonaise, novembre 2012.
45. « China's approach to our needs is simply better adapted than the slow and sometimes patronizing approach of Europe », Deborah Bräutigam, *The dragon's gift*, *op. cit.*, p. 135 *sq.*
46. Entretien à Nairobi avec la Représentation européenne en novembre 2012.
47. Les entreprises chinoises sont toutefois mises en concurrence entre elles.
48. Entretiens à Nairobi avec l'Agence française de développement, l'Agence de coopération japonaise et avec la Représentation européenne à Nairobi en octobre-novembre 2012.



Photo 2 – La maquette de Jacaranda Gardens, présentée dans le pavillon de vente de la résidence. © David Bénazéraf

met aux autorités de faire porter la responsabilité aux Chinois tout en s'épargnant le coût du relogement des habitants. Enfin, le taux d'encadrement par des cadres chinois par rapport à la main-d'œuvre locale est plus important que dans les entreprises occidentales. En effet, un niveau hiérarchique de plus est occupé par des cadres expatriés dans les entreprises chinoises, jusqu'au niveau conducteur de travaux [49]. Cette présence locale accrue favorise une meilleure maîtrise des délais.

Des résultats de court terme

Si les pratiques chinoises garantissent des résultats concrets rapides, on peut néanmoins s'interroger sur la qualité des projets livrés. La perception par l'opinion publique locale semble globalement favorable. La population a le sentiment que la situation progresse en voyant les projets sortir de terre et la circulation devenir plus fluide [50]. Les dirigeants y sont sensibles. Des mécontentements s'expriment toutefois à l'encontre de la coopération chinoise dans le secteur des infrastructures. Plusieurs aspects sont critiqués : les engins ne restent pas sur place à l'issue des travaux ; les Chinois n'emploient pas de main-d'œuvre qualifiée localement ; les salaires de la main-d'œuvre locale seraient insuffisants ; certaines lois ne seraient pas respectées [51]. Les critiques formulées témoignent par ailleurs d'incertitudes sur la qualité et sur la durabilité des réalisations. Ces considérations sont mises en avant dans l'ensemble des entretiens menés à Nairobi.

La Thika highway a été analysée au moment de son inauguration en novembre 2012. En dépit de l'impression générale positive face à l'ampleur et au dimensionnement de l'infrastructure, les observations effectuées sur place révèlent des malfaçons : présence de fissures dans le béton des parties surélevées de la route, fers du béton armé dépassant de la structure, formation de tassements différentiels [52] entre les pavés des trottoirs au niveau des carrefours. On peut s'interroger sur la réalisation technique et son respect des normes locales. Par exemple, la hauteur des bordures de trottoirs présente des dangers pour les pneus des voitures (risque d'explosion des pneus en cas de choc). Elle ne serait pas en conformité avec les normes kenyanes héritées de l'empire britannique. Enfin, l'insertion globale du projet dans son environnement ne semble pas avoir été véritablement prise en considération. On peut constater l'absence de bateaux [53] au niveau de certaines voies secondaires adjacentes ou entrées de zones privatives, comme si la route était un objet déconnecté de son pourtour, telle une ligne reliant plusieurs points entre eux sans considérer les abords et le maillage secondaire. Ce phénomène est fréquemment observé en Chine où le rythme des projets limite le traitement des détails et la qualité des finitions.

Le contexte local semble lui-même avoir été oublié : lors de la livraison du projet, aucune traversée piétonne sécurisée n'avait été mise en place en dépit du nombre importants de piétons. Ceux-ci étaient donc contraints de traverser à pied une ancienne route devenue une voie rapide. Après plusieurs accidents mortels, des passerelles pour les piétons étaient en construction en novembre 2012, engendrant ainsi des surcoûts [54]. À l'image de la vitesse du développement urbain dans les villes chinoises, la rapidité des réalisations chinoises présente le mérite de répondre à l'urgence des besoins, à un moindre coût. Il est néanmoins trop tôt pour mesurer leur pérennité dans le temps. Les coûts modérés pourraient s'avérer plus élevés sur le long terme.

La construction de logements sur une base commerciale : quelle insertion locale ?

Un segment rentable du marché du logement…

Forts de l'expérience de la Chine en matière de construction rapide et massive d'immeubles de logement urbains [55], les entrepreneurs chinois construisent à Nairobi des résidences allant d'une centaine à plus de 600 appartements. Tous les projets étudiés ont une densité élevée. Ces logements sont destinés aux classes moyennes solvables, c'est-à-dire ayant un emploi dans le secteur formel leur permettant de contracter un crédit, soit environ 11 % de la population urbaine (2,4 % à l'échelle du pays) [56]. À Nairobi, le financement de l'accession à la propriété repose sur des prêts hypothécaires dont les taux sont particulièrement élevés, en moyenne autour de 14 % - 16 %, et peuvent s'élever jusqu'à 24 %. Ces taux s'expliquent par des risques élevés : complexité de l'encadrement juridique, difficultés de recouvrement en raison des incertitudes du marché du travail. La plupart des appartements sont vendus sur plans, voire sur Internet, avant le début des travaux. Ils sont destinés soit à l'habitation principale soit à des investissements locatifs [57]. Les promoteurs disposent d'une partie des liquidités avant de débuter le chantier. Ce segment du marché vise donc les hauts et moyens revenus issus du secteur formel.

Les projets chinois sont répartis sur l'ensemble du territoire de Nairobi et ses alentours, dans des zones encore peu denses. Les résidences « Great Wall » et « Jacaranda » sont situées dans deux zones d'expansion urbaine de Nairobi, respectivement dans la municipalité de Mavoko, commune essentiellement industrielle où les quartiers résidentiels se développent rapi-

49. Entretien à Nairobi avec une entreprise de BTP occidentale en novembre 2012.
50. *Daily Nation*, 8 avril 2013, www.nation.co.ke/News/Thika-superhighway-becomes-model-road-in-rainy-season/-/1056/1742508/-/l3e2hxz/-/index.html (consulté le 21 mai 2013).
51. Entretien à Nairobi avec le *think tank* Kenya Institute for Public Policy Research and Analysis (KIPPRA) en novembre 2012.
52. Différence de niveaux due à une instabilité de la couche inférieure.
53. Abaissement de la bordure de trottoir pour permettre le passage des voitures, au niveau d'une porte cochère par exemple.
54. Entretien à Nairobi avec la JICA en novembre 2012.
55. Sur le secteur immobilier en Chine, on pourra se référer à l'ouvrage de Victor Sit (éd.), *Chinese City and Urbanism, Evolution and Development*, New Jersey, World Scientific, 2010, 356 p.
56. *Daily Nation*, 23 mai 2013, www.nation.co.ke/Features/DN2/What-is-financing-Kenyas-construction-boom/-/957860/1661210/-/1v23rx/-/index.html (consulté le 23 mai 2013) ; Banque mondiale, *Developing Kenya Mortgage Market*, 2011, p. 18.
57. La répartition entre propriétaires occupants et locataires résulte d'initiatives privées. Son calcul nécessiterait des enquêtes quantitatives auprès des habitants qui dépassent l'objet de cette recherche.

dement avec la hausse des prix dans les quartiers proches du centre et la proximité de l'aéroport, et dans les quartiers au nord. Ces deux zones sont considérées comme à faible potentiel agricole. Le projet « Sunhills » est situé dans un quartier résidentiel où se développent des résidences privées en renouvellement urbain sur les parcelles d'anciennes villas avec jardin. Les promoteurs des projets étudiés implantent donc leurs projets soit dans le tissu urbain existant, soit dans les franges en cours d'urbanisation.

Il n'existe pas de montage opérationnel et financier type. Comme nous l'avons vu, la réalisation du projet « Great Wall » a impliqué un entrepreneur implanté à Nairobi, une société de construction chinoise d'État, ainsi que des financements privés locaux et publics chinois. Les derniers appartements non vendus avant l'inauguration ont été commercialisés par un agent immobilier local, Seb Estates, à qui la gestion de la copropriété a également été confiée [58]. Le projet « Sunhills » est basé sur un modèle beaucoup plus simple. Celui-ci est en effet totalement intégré, de la conception à la gestion en passant par la construction et la commercialisation. Il a été réalisé sur fonds propres avec des capitaux d'origine chinoise exclusivement privés. La gestion devait être rétrocédée à une entreprise locale une fois la totalité des appartements vendus [59]. Les bénéfices de ce projet s'élèvent à 100 %. La similitude principale entre les projets réside dans la recherche d'une rentabilité maximum, parfois au détriment de la règlementation locale.

… qui tire parti des insuffisances de la gouvernance locale

L'urbanisation de Nairobi est caractérisée par une absence de planification urbaine, une insécurité foncière importante et un respect limité des règles existantes. Le dernier schéma directeur en vigueur à Nairobi, élaboré en 1972, a expiré en 2000. L'élaboration de nouvelles lois sur le foncier se fait au ralenti. La pluralité des organes de planification (Nairobi City County, ministère du Foncier, ministère du Développement métropolitain de Nairobi) ne simplifie pas l'action de la puissance publique. Sur le plan des procédures d'urbanisme, la municipalité de Nairobi n'examine que 250 permis de construire par mois, malgré la mise en place en 2012 d'un système de dépôt en ligne de demandes de permis [60]. À l'exception de celles entreprises par des promoteurs importants et des personnes ayant recours à un prêt hypothécaire, la plupart des constructions se font sans autorisation, en dehors du contrôle de la municipalité [61]. Le développement urbain repose essentiellement sur des dynamiques privées. La plupart des terres à Nairobi étant privées, les promoteurs prospectent directement auprès des propriétaires fonciers en fonction des opportunités, puis vérifient les titres de propriété auprès du ministère du Foncier [62]. Les implantations des projets répondent plus à des critères économiques qu'à une stratégie planifiée de développement.

Les promoteurs chinois semblent tirer parti des insuffisances de la gouvernance locale afin d'augmenter la rentabilité de leurs projets. Alors que la densité moyenne à Nairobi est limitée à 40 unités par hectare, les projets chinois étudiés dépassent tous ce seuil avec 60 voire 80 appartements par hectare. Les limites de hauteur imposées sont également parfois dépassées. C'est par exemple le cas de « Jacaranda Gardens » où jusqu'à 3 étages supplémentaires ont été construits sur certains immeubles par rapport au dossier présenté pour la demande de permis de construire. Certains projets de promoteurs chinois se voient refuser la délivrance d'un permis en raison d'une densité trop élevée. Mais face à ceux qui déposent un permis recevable et modifient par la suite leur projet, l'entité de contrôle des chantiers du département de l'urbanisme du Nairobi City County ne peut que constater les irrégularités, sans moyens coercitifs adéquats. Les dépassements de densité et de hauteur permettent aux promoteurs de payer moins de taxe d'aménagement, celle-ci étant basée sur les projets présentés, et de pratiquer des prix de vente compétitifs [63]. Les autorités sont prises en étau entre les besoins importants en matière de logements et l'hostilité de la population à une trop forte densité.

Une réponse adaptée à la demande du marché ?

Les résidences privées construites par les Chinois présentent un certain nombre d'avantages. Elles répondent aux mêmes nécessités que celles imposées par le développement urbain en Chine : rapidité, densité et grande échelle. [64] Les immeubles sont livrés plus rapidement que ceux réalisés par des entreprises locales. Les projets sont menés à terme et dans les délais annoncés. La qualité de la structure semble appréciée par les habitants et perçue comme meilleure [65]. Les appartements sont adaptés à la demande des classes moyennes dans la mesure où les équipements permettent d'assurer un confort standard (cuisine équipée, sanitaires, eau courante, connexion Internet, électricité). Les résidences « Jacaranda » et « Sunhills » comportent chacune une piscine, même si aucune n'était en fonctionnement lors de notre enquête de terrain. La résidence « Great Wall » comporte plusieurs commerces et une école primaire. La disposition fermée des résidences confère un sentiment de sécurité.

De même que pour les infrastructures routières, des interrogations sur la viabilité des projets et sur leur qualité peuvent néanmoins être soulevées. L'échelle du projet le plus récent, « Jacaranda Gardens », avec ses 840 appartements prévus, témoigne peut-être d'une ambition trop élevée. En effet, six des 25 immeubles annoncés n'ont finalement pas été construits. La résidence devait aussi inclure un petit centre commercial et des restaurants selon la brochure et la maquette du site, mais ceux-ci n'étaient pas construits lors de notre passage. Les annonces et promesses non-respectées sont une pratique fréquente des promoteurs dans les villes chinoises [66]. En outre, les réalisations présentent déjà des signes de vieillissement : fissures, peinture écaillée, traces d'humidité, petits gravas. À « Sunhills » après la pluie, des flaques d'eau se forment dans les escaliers des parties communes intérieures. Certaines allèges des fenêtres ont été conçues trop basses, posant ainsi des problèmes de sécurité. À « Jacaranda », les finitions intérieures des appartements sont en mauvais état avant même qu'ils ne soient vendus. Le parquet donne par exemple une légère sensation de flottement sous les pieds.

58. Entretien à Mavoko avec un agent de gestion de Seb Management au sein de la résidence « Great Wall » et à Nairobi avec Yang Zeyun en novembre 2012.
59. Entretien à Nairobi avec un représentant de la société Chengdu Guanglin en novembre 2012.
60. À titre de comparaison, une ville comme Paris qui ne dispose quasiment plus de foncier urbanisable et dont la croissance intramuros est quasi nulle réceptionne environ 125 dossiers par mois.
61. Y compris pour certains projets chinois ; entretien avec la direction de l'urbanisme du Nairobi City Council en novembre 2012 (le Nairobi City Council est devenu le Nairobi City County en mars 2013 suite à l'entrée en vigueur de la réforme des collectivités locales).
62. Sur le système foncier, on pourra se référer aux articles de Claire Médard, « Nairobi : acteurs et enjeux d'une planification détournée » et Winnie Mitullah, « Local Political System of Nairobi », in Hélène Charton-Bigot et Deyssi Rodriguez-Torres (éds.), *Nairobi contemporain*, *op. cit.*
63. Voir : www.nairobicity.go.ke (consulté le 1er août 2012).
64. Su Yansheng et Ren Chenchen, « Zhongguo chengshi guihuasheji de haiwai fazhan » (Development of Design-in-China Urban Planning Projects Abroad), Pékin, *Time+Architecture*, janvier 2010.
65. Entretien à Mavoko avec un résident de « Great Wall apartments » en novembre 2012.
66. Luigi Tomba, « Residential Space and Collective Interest Formation in Beijing Disputes », *The China Quarterly*, n° 184, 2005, p. 934 *sq.*



Photo 3 – Les immeubles de la résidence Sunhills Apartments. © David Bénazéraf

Un habitat fruit d'une hybridation de modèles

Influence locale

En dépit de quelques références kenyanes, on peut selon notre analyse relever plusieurs indices indiquant que des éléments ont été importés de Chine, tant du point de vue des équipements que de la conception. Les relevés de terrain ont été analysés, comparés du point de vue architectural aux logements chinois comme ceux des quartiers résidentiels nord de Pékin et traduits en conclusions de recherche.

L'architecture extérieure des trois résidences étudiées est d'apparence kenyane. On y retrouve des toits inclinés en tuile avec des fenêtres en chien assis sous les combles, semblables à ceux des villas. À « Great Wall » et « Jacaranda », on retrouve également des fenêtres à petits carreaux, caractéristiques des villas coloniales héritées de l'empire britannique. Pour l'ensemble des projets, le dessin extérieur des immeubles a été réalisé par des architectes locaux. En tant qu'architectes enregistrés au Kenya, ils sont les seuls habilités à certifier les plans. Mais les projets sont en réalité le fruit d'une co-production avec des concepteurs chinois. La dissociation entre le dessin d'une coque extérieure et la composition interne du bâtiment est une pratique courante des agences chinoises d'architecture et d'urbanisme comme l'Institut d'urbanisme de Tsinghua à Pékin ou l'Institut d'urbanisme de Tongji à Shanghai [67] : un architecte dessine un schéma d'ensemble comportant les grandes lignes du design extérieur, puis les plans de détails sont élaborés par des bureaux d'études techniques distincts [68]. Il semble d'ailleurs qu'il soit difficile pour les architectes kenyans de travailler avec leurs homologues chinois, ces derniers se préoccupant peu du contexte local [69].

Traces de pratiques chinoises importées

La structure des immeubles et les aménagements intérieurs ont été dessinés soit en Chine comme pour « Great Wall » ou « Jacaranda », soit en interne par des ingénieurs chinois au sein des sociétés chinoises comme pour « Sunhills ». L'échelle des bâtiments et l'organisation des appartements évoquent les logements des résidences chinoises. La composition des barres d'immeubles des quartiers résidentiels chinois se retrouve dans les projets étudiés. La faible épaisseur des bâtiments permet une double exposition de chaque appartement à la lumière. Une cage d'escalier dessert chaque étage d'un bloc de deux appartements, plutôt qu'une seule cage d'escalier par immeuble assurant un accès aux appartements par un couloir commun central. Le format des escaliers est lui-même conçu aux normes chinoises, avec le même nombre de marches par demi-paliers et le même style de rambardes métalliques. La majorité des logements est conçue pour une famille réduite avec seulement deux chambres. Si ce format est adapté aux familles chinoises, il ne l'est pas forcément pour les familles kenyanes. La porte d'entrée donne directement sur le salon sans pièce intermédiaire entre l'extérieur et l'intérieur. La cuisine équipée ne prévoit pas d'emplacement pour le frigidaire, ce dernier se retrouvant en général dans le salon. Cette particularité est caractéristique de nombreux appartements chinois destinés aux classes moyennes [70]. La cuisine comporte également un petit balcon intérieur avec les connexions pour une machine à laver.

La décoration et l'ameublement des appartements témoins de « Jacaranda Gardens » sont caractérisés par un style d'inspiration occidentale : lustres imposants au plafond, natures mortes sur les murs, coussins et rideaux à dentelle et pompons, mobilier massif en bois verni, etc. Ce style est similaire à celui des appartements de *standing* vendus sur le marché chinois. « Jacaranda Gardens » propose d'ailleurs sur son site Internet des séries de mobilier sur catalogue, traduits en anglais mais dans lesquels ont été oubliés quelques sinogrammes [71]. Il s'agit donc très vraisemblablement de produits vendus également sur le marché chinois. Ce style est caractérisé par un prétendu luxe. Il véhicule une image d'ascension sociale. Les promoteurs chinois conçoivent ainsi des appartements symbolisant la réussite sociale, comme ils en ont l'habitude en Chine. En outre, les espaces extérieurs de « Jacaranda » présentent deux autres spécificités chinoises : un petit kiosque dans l'esprit des jardins chinois, avec d'authentiques tabourets massifs en pierre importés de Chine, et une composition paysagère en pierre. Si les matériaux du gros-œuvre sont achetés sur place, l'ensemble des équipements légers est importé de Chine : portes, serrures, interrupteurs, sanitaires, compteurs électriques, etc. Tous comportent le logo d'une marque chinoise, en caractères chinois ou en *pinyin*. Les commandes des chauffe-eaux, interphones et hottes de cuisine sont même en chinois, sans traduction.

Les images de synthèse de la brochure commerciale de « Jacaranda » méritent notre attention. Sur la télévision, on distingue une présentatrice ou chanteuse au profil asiatique. Nous pouvons faire l'hypothèse que ces visuels sont issus de banques d'images chinoises. Ainsi, au bord de la piscine, point de familles ou de cadres kenyans, mais des personnes à l'apparence occidentale ou asiatique, dont un couple tenant par la main un seul enfant. Ces images de synthèse évoquent fortement celles utilisées en Chine. Les modèles d'arbustes colorés ressemblent aussi en tous points aux images utilisées dans les agences d'architectures chinoises pour les brochures immobilières.

Si, comme le rappelle l'Ambassade de Chine à Nairobi, la Chine ne cherche pas à exporter son modèle mais « à partager son expérience » avec le Kenya [72], les logements construits par les promoteurs chinois reflètent tou-

67. Bien que basés dans des universités, ces instituts sont en réalité des agences opérationnelles qui conçoivent des projets dans toute la Chine.
68. Expérience personnelle et professionnelle en Chine de l'auteur.
69. Entretien avec la direction de l'urbanisme du Nairobi City Council en novembre 2012.
70. Expérience personnelle et professionnelle en Chine de l'auteur.
71. www.jacarandagardens.co.ke/series-navigation.html (consulté le 5 novembre 2012).
72. Discours du conseiller économique et commercial de l'Ambassade de Chine au Kenya, 2012.

tefois des rapports asymétriques. Leur réalisation est influencée par les méthodes de professionnels ayant acquis de l'expérience en Chine et véhiculant leurs propres usages, ainsi que par l'utilisation d'équipements importés. Si l'objet de cet article n'est pas de questionner l'éventuelle existence d'un projet politique chinois de *soft power*[73], les projets étudiés font figure de modèle. Comme le montre Deborah Bräutigam, la réussite du développement chinois est perçue comme une source d'attraction pour les pays en développement : « un programme qui allie des aides gouvernementales avec le transfert d'un aspect réussi du modèle de développement chinois pourrait être considéré comme un outil de *soft power* »[74].

Les projets concrets et leurs concepteurs véhiculent une image de réussite et contribuent à la mondialisation et à l'évolution des référentiels culturels :

> La circulation accrue des experts et des expertises et la diversification de leurs lieux d'origine ne sont pas dissociables d'une recomposition des structures de domination économique et politique. L'expertise nomade n'est pas alors autre chose que l'expression privilégiée de ces rapports de force[75].

L'identification des sources et marqueurs d'identité est complexe car ces derniers résultent d'interactions complexes dans le temps et l'espace : il serait hâtif de conclure que les logements érigés par les promoteurs chinois à Nairobi constituent une simple transposition littérale d'un supposé modèle chinois. En effet, les résidences chinoises de logements découlent elles-mêmes d'une hybridation avec des modèles importés de l'étranger.

Le modèle chinois d'habitat urbain collectif au sein de complexes de logement (*shequ* 社区) est lui-même le fruit d'influences croisées entre le système communiste chinois de contrôle de la population hérité des unités de travail (*gongzuo danwei* 工作单位), un héritage urbain ancien, et l'introduction par les institutions internationales comme la Banque mondiale de réformes immobilières libérales[76]. Le marché chinois du logement a également été directement influencé par les grands groupes immobiliers singapouriens encouragés par leur gouvernement à conquérir des marchés en Asie[77]. L'apparition de quartiers résidentiels groupés, denses et fermés répond aux besoins engendrés par l'émergence d'une classe moyenne solvable pouvant accéder à un meilleur niveau de vie.

Conclusion

La Chine participe incontestablement au mouvement de développement urbain de Nairobi et sa périphérie. Alors que les infrastructures urbaines de la ville reposent encore sur les acquis de la période coloniale ou des premières années après l'indépendance, la dimension très opérationnelle et la rapidité de réalisation des projets chinois en matière de routes et de logements à grande échelle contribuent au rattrapage en cours. L'aide chinoise au développement et les investisseurs privés chinois se distinguent des autres intervenants étrangers par l'apport de réponses plus immédiates aux besoins de la population. Les projets ne sont pas précédés par de longues études préalables et réunions de coordination, ni soumis à des conditions environnementales, sociales ou de bonne gouvernance. La réponse à l'urgence et à l'ampleur des besoins témoigne d'une approche pragmatique. Comme le souligne un analyste du think tank gouvernemental kenyan : « Le flux de concepts des pays du Nord ne répond pas parfaitement à nos priorités »[78].

Au-delà des apports matériels concrets, les acteurs chinois publics et privés contribuent au renforcement du pouvoir d'attraction de la Chine, même si l'exportation de pratiques d'urbanisme découle d'un processus transnational plus large de circulation des modèles urbains et dépend de leur insertion locale. Sans prétendre imposer un quelconque modèle, ces acteurs véhiculent malgré tout sur le continent africain leurs propres pratiques et savoir-faire. L'expérience chinoise en matière d'urbanisation n'est pas transposable au contexte kenyan, mais elle n'y fait pas moins figure de réussite. En jouant un rôle croissant, les acteurs chinois accompagnent l'ascension d'une classe moyenne locale. La réception locale des projets chinois méritera d'ici quelques années d'être étudiée.

David Bénazéraf est doctorant en géographie urbaine à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne, Laboratoire Prodig CNRS-IRD, contributeur à Asia Centre et chercheur associé au Centre for Chinese Studies de l'Université Stellenbosch, Afrique du Sud. Prodig, 2 rue Valette, 75005 Paris (david.benazeraf@yahoo.fr).

73. Joseph Nye, *Soft power: the means to success in world politics*, New York, Public Affairs, 2004.
74. Deborah Bräutigam et Tang Xiaoyang, « Economic Statecraft in China's New Overseas Special Economic Zones: Soft Power, Business or Resource Security? », *International Affairs*, vol. 4, n° 88, 2012, p. 802.
75. Éric Verdeil, « Expertise nomades au Sud, éclairages sur la circulation des modèles urbains », *art.cit.*, p. 168, http://geocarrefour.revues.org/1145 (consulté le 15 novembre 2011).
76. David Bénazéraf, *De l'unité de travail à la communauté résidentielle : les impacts de la réforme du logement en Chine : le cas du quartier Fangzhuang à Pékin*, sous la direction de Thierry Sanjuan, Mémoire de master, 2007, p. 16 *sq.*
77. Xavier Guillot, « Flux économiques, transferts d'expertises et production immobilière haut de gamme en Asie orientale », *Géocarrefour*, vol. 80, n° 3, 2005, p. 175 *sq.*, http://geocarrefour.revues.org/1145 (consulté le 15 novembre 2011).
78. « The flow of concept from the North may not really address our priorities » : entretien à Nairobi avec le *think tank* Kenya Institute for Public Policy Research and Analysis (Kippra) en novembre 2012.