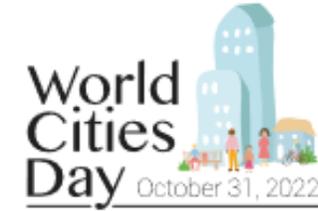


UN HABITAT
POUR UN MEILLEUR AVENIR URBAIN



Expérience chinoise en matière de logement abordable

dans le cadre des ateliers de partage des connaissances et de prospective immobilière en Afrique

Kinshasa, RDC &
Ottawa, Canada
(Hybride)

Professeur Huhua Cao
Université d'Ottawa/ICCCASU, Canada
26-27 Octobre 2022

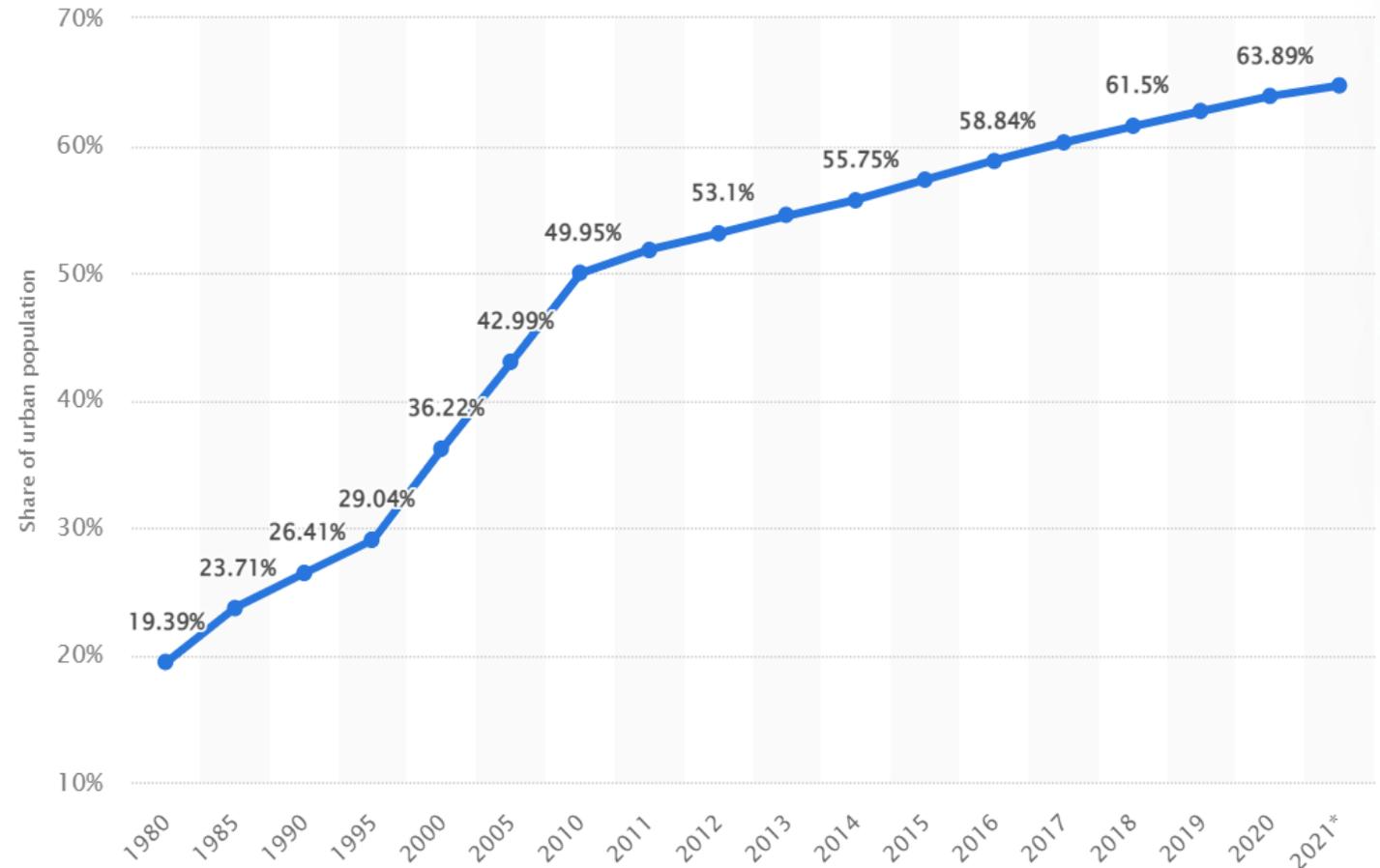


Plan

- Logement abordable dans le contexte de la Chine
- Principaux types de logements abordables
- Étude de cas de Shanghai
 - Logement en propriété partagée
 - Relocalisation logement
- Étude de cas de Chongqing
 - Logement locatif public
- Logement abordable en Chine rurale
- Conclusion

Urbanisation depuis les réformes économiques de 1978

- **Enjeu mondial majeur**
 - processus de développement nécessaire
- **Raisons principaux**
 - Écart important de revenu entre les résidents urbains et ruraux
- **Taux d'urbanisation**
 - 1978 - inférieur à 20%
 - 2011 - plus de 50%
 - 2050 - 76% (Estimation)



Urbanization rate in China from 1980 to 2021

Réforme du logement depuis 1999-2000

- **Réforme du système de logement**
 - Transformer le système traditionnel de logement social (welfare)
 - Mettre en place un système de logement conforme au mécanisme d'économie de marché
 - Réaliser la commercialisation et la socialisation du logement



Prix moyen des logements commerciaux en Chine, 2001-2019

Réforme du logement depuis 1999-2000

- **La surface de plancher par habitant**
 - 1978 - 6.7 m²
 - 2007 - 28.3 m²
- **Le taux d'accession à la propriété**
 - atteint à 82.3% en 2007
- **Une industrie pilier importante**
 - Au cours des 20 dernières années, le secteur de l'immobilier a continué de croître et est devenu un pilier important de l'économie nationale chinoise.

Les prix des logements dans les 10 grandes villes chinoises ont augmenté de 2000% au cours des 20 dernières années



Prix des logements dans les grandes villes de Chine, 2001-2020



Pourquoi avons-nous besoin de logements abordables en Chine?

- **La mesure de base de l'abordabilité du logement dans une zone urbaine**
 - Le ratio entre le prix des logements au revenu (**RPLR**)(*The housing price-to-income ratio-PIR*)
 - RPLR entre 3 et 5 est considéré comme normal ou satisfaisant, selon l'ONU-Habitat
 - Chine
 - RPLR atteint à 6.25 en 2009
 - Gravement inabordable

Price-to-Income Ratio for Selected Countries and China

Nation	Affordable (<3.0)	Moderately Unaffordable (3.1–4.0)	Seriously Unaffordable (4.1–5.0)	Severely Unaffordable (>5.1)	Total Cities	Median PIR
Australia	0	0	3	24	27	6.0
Canada	10	15	5	4	34	3.5
Ireland	0	0	2	3	5	5.4
New Zealand	0	0	1	7	8	5.7
United Kingdom	0	0	6	10	16	5.2
United States	77	59	23	16	175	3.2
China	3	31	47	184	265	6.25
(2010)	(1.1%)	(11.7%)	(17.7%)	(69.4%)	(100%)	

SOURCES: Demographia, 2009, for all countries except China; the data for China were calculated by the author based on National Bureau of Statistics of China data sets.



Programme de logements abordables en 2010

- Demande énorme et croissante de logements abordables
- À la fin de 2008, environ 7,4 millions de ménages urbains à faible revenu avaient besoin d'une aide gouvernementale pour se loger.
- La plupart de ces demandes émanent de travailleurs non qualifiés et semi-qualifiés à revenu faible ou intermédiaire.

Lowest-income	Low-income	Lower-middle income	Middle-income	Upper-middle income	High-income	Highest-income
1998 policy						
CRH (housing provision)	Economic and Comfortable Housing (ECH)				Commodity housing	
2003 Adjustment						
CRH (rent subsidies)	ECH	Ordinary commodity housing			Luxury commodity housing	
2007 Adjustment						
CRH (rent subsidies + housing provision) Add "housing difficulty" requirement	ECH	Small commodity housing			Ordinary commodity housing	Luxury commodity housing
2010 Adjustment						
CRH (mainly housing provision) Add "housing difficulty" requirement	ECH	Public Rental Housing Controlled housing	Small commodity housing		Ordinary commodity housing	Luxury commodity housing

Types de logements habités par différents groupes de revenus



Principaux types de logements abordables en Chine

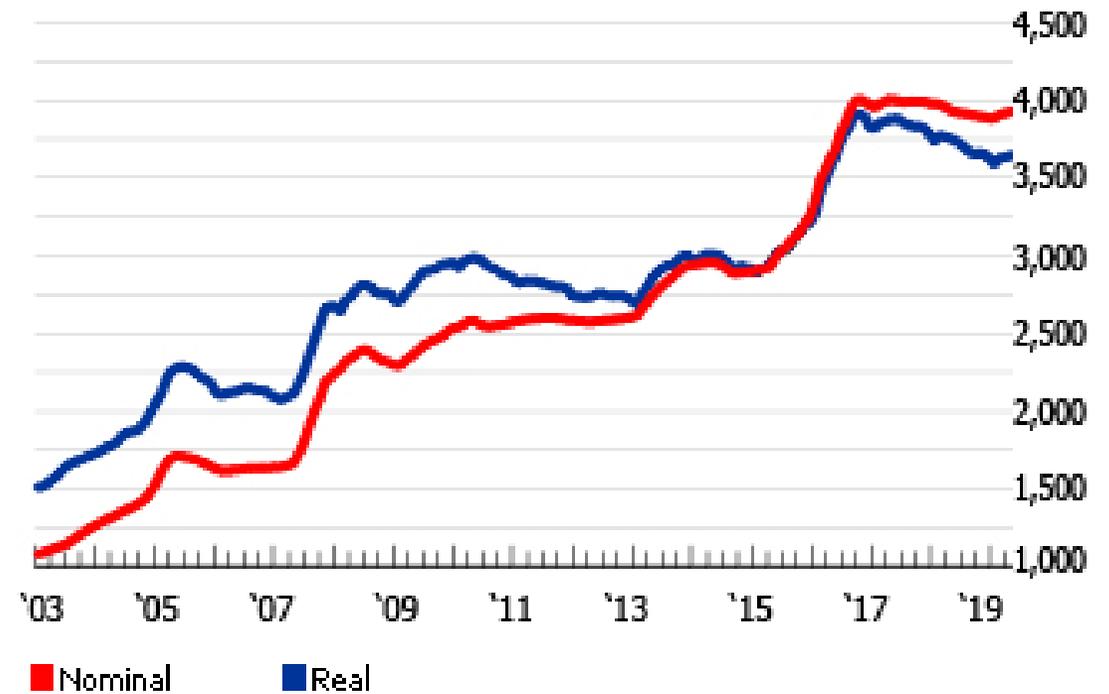
- Logement économiquement abordable (Economically Affordable Housing)
- Logements locatifs publics (Public Rental Housing)
- Logements à loyer modique (Low-rent Housing)
- Logement indemnisé (Indemnificatory housing)
- Logements commerciaux limités (Limited commercial housing)

Étude de cas de Shanghai -Logement en propriété partagée

• Logement en propriété partagée

- Construit sur des terrains alloués par le gouvernement avec une propriété restreinte et des prix basés sur les coûts de construction.
- Le gouvernement subventionne entre 50% et 80% du prix des logements.
- Choix de logement: unités 1/2/3 chambres.
- Doit vivre dans une propriété, a) ne peut pas le louer pour toujours; b) ne peut pas revendre dans les 5 premières années.
- 30% du gain en capital est retourné au gouvernement lorsqu'il est vendu.

Monthly Second-Hand House Price Index, Shanghai



Source: eHomeday, Global Property Guide

Étude de cas de Shanghai -Logement en propriété partagée

Logement en propriété partagée : Conditions d'application

- Tous les membres du ménage doivent vivre dans les limites de la ville et être enregistrés dans la zone municipale de Shanghai 'Hukou' depuis au moins 7 ans.
- La surface de plancher moyenne par habitant doit être inférieure à 15 m².
- Le revenu annuel du ménage est inférieur à 82,800 yuans (~ 11,500 USD).
- Aucun membre du ménage n'a acheté de propriété au cours des 5 dernières années.



Étude de cas de Shanghai -Logement en propriété partagée

Résultats:

En 2021 : 140,000 unités de propriétés construites en copropriété (=65 fois les projets pilotes).

- Social : Exclut les ménages de la classe moyenne ou supérieure.
- Économique : Offre de meilleures possibilités économiques et génère de la richesse pour les ménages à faible revenu.
- Politique : Habilite (empowers) les groupes à faible revenu dans leur communauté et leur ville.

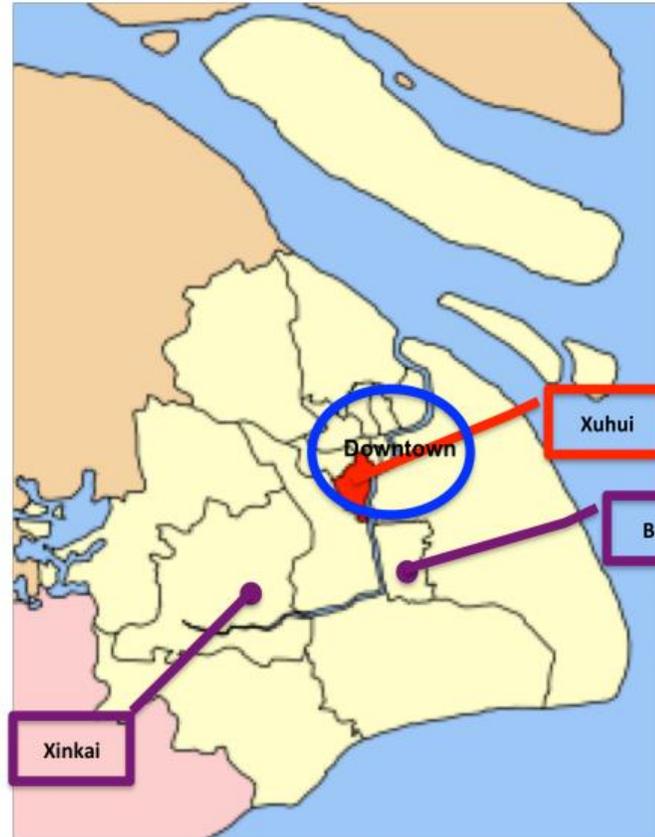
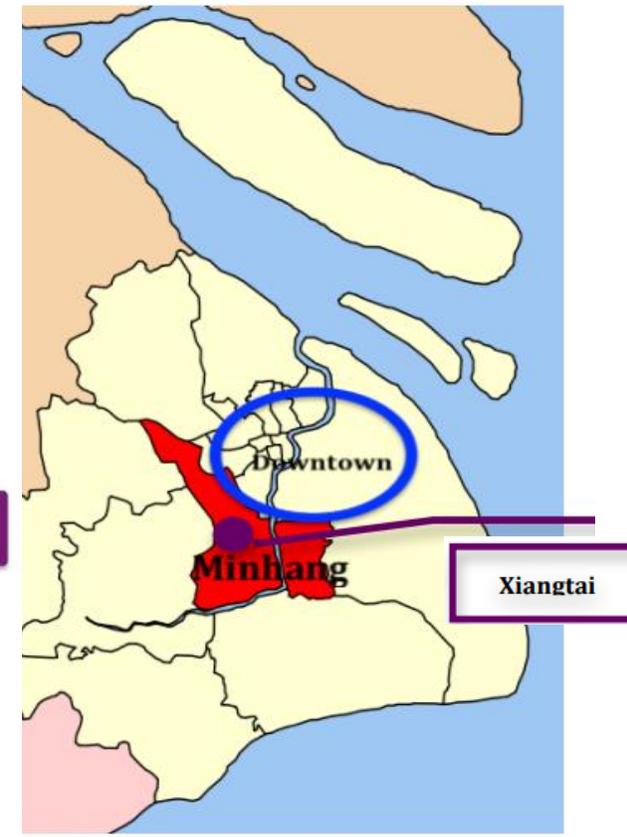


Figure 5.4: Xuhui District, Shanghai



5.2: Minhang District, Shanghai

Emplacements des projets pilotes

Étude de cas de Shanghai -Relocalisation logement

- **Relocalisation logement**
 - Relogement des résidents dans d'anciens logements délabrés.
 - Démolition pour un réaménagement de plus grande valeur.
 - Les familles déplacées peuvent recevoir une compensation financière et acheter un logement de réinstallation à un prix plafonné ou un logement subventionné par le gouvernement.
- **Conditions de réinstallation et d'indemnisation**
 - Jusqu'à la démolition, avoir vécu et possédé le permis de séjour pour la propriété pendant plus d'un an, sans posséder d'autre logement dans la ville.



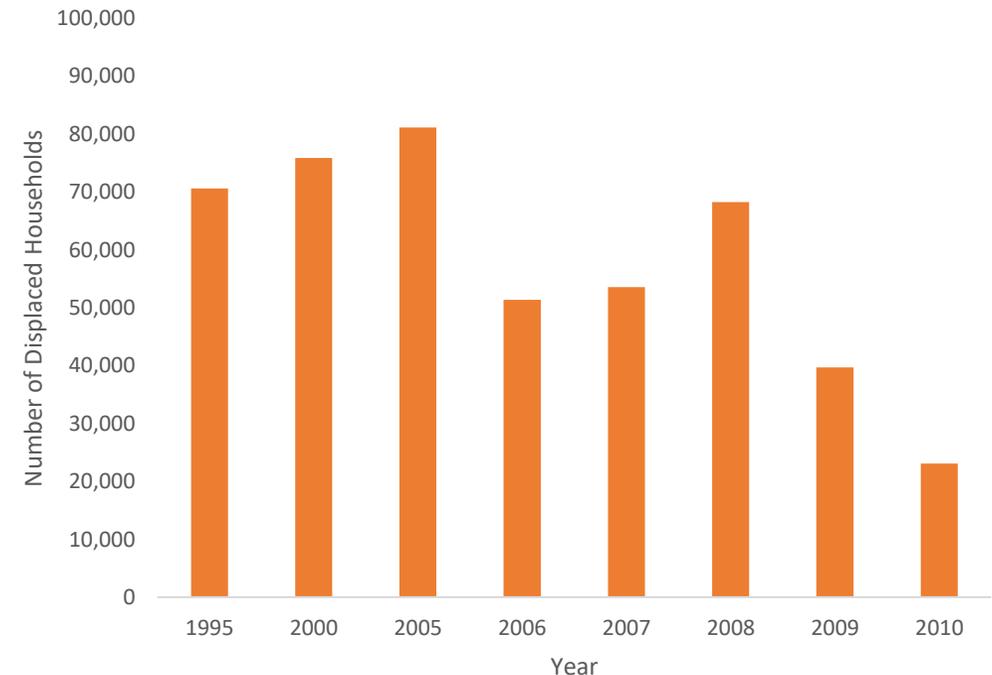


Étude de cas de Shanghai -Relocalisation logement

Résultats

En 2010 : Un total de 76,652,000 m² de terres démolies et 1,159,899 familles déplacées.

- Social : périphéries mal desservies, gentrification du centre-ville, mauvaise conservation du patrimoine.
- Economique : Indemnisation insuffisante, refus de réinstallation et retard de développement. Les résidents n'ont pas les moyens de se loger neuf.
- Politique : Faible voix politique pour les résidents en raison de la peur des autorités et du manque de représentation.



Ménages déplacés chaque année à Shanghai
(1995–2010)

Source: Shanghai Statistics Yearbook (2012)

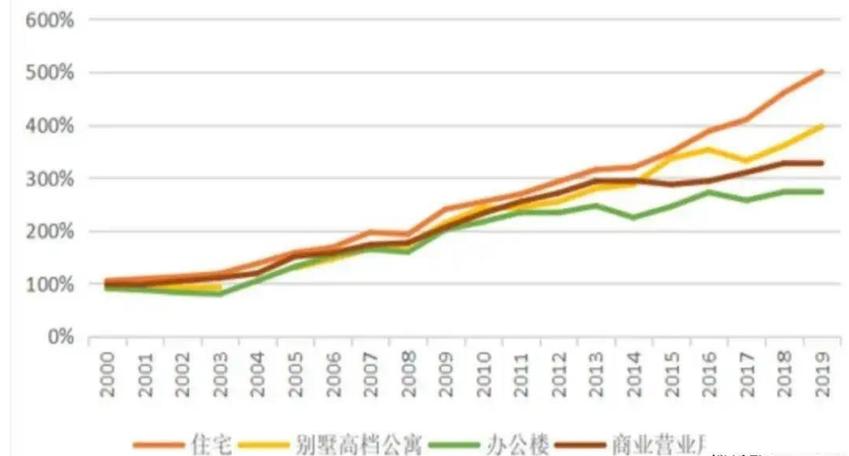
Étude de cas de Chongqing -Logement locatif public (LLP)

• Contexte:

- La marchandisation de logements depuis 1998 a entraîné une hausse spectaculaire des prix des logements.
- L'abordabilité du logement est devenue un problème économique et social urgent.
- Le premier projet expérimental à grande échelle de logements locatifs publics (LLP) en Chine a débuté en 2011 à Chongqing.
- Le logement locatif public (LLP) est un type de logements abordables sans propriété.



中国商品房平均销售价格



Réalisation du projet du logement locatif public (LLP) de Chongqing

- Trois facteurs ont été déterminants dans la réalisation du projet LLP de Chongqing :
 - Les puissantes capacités des entreprises de financement et de construction (FCE).
 - Les conditions politiques spécifiques et les incitations des fonctionnaires municipaux.
 - Le stock de terres particulièrement important pour la collecte de fonds pour le logement.



Réalisation du projet du logement locatif public (LLP) à Chongqing

- A la fin septembre 2022,
 - Chongqing a construit 583,000 logements locatifs publics, dont 554,000 unités ont été attribuées.
 - Couvrant environ 1,4 million de groupes de personnes à revenu faible ou intermédiaire.
 - 75% sont des travailleurs migrants.



Admissibilité au logement locatif public (LLP) à Chongqing

- Qui est éligible au LLP à Chongqing :
 - a) Plus de 18 ans, avec un emploi stable et une source de revenus dans la principale zone urbaine, la capacité de payer un loyer.
 - b) Familles en difficulté de logement:
 - Des familles qui n'ont pas les moyens d'acheter un logement.
 - Avec une surface de logement par habitant inférieure à 13 mètres carrés.
 - c) Migrants fraîchement diplômés nouvellement arrivés en ville, incapables d'acheter une maison.
 - d) Les fonctionnaires qui travaillent depuis plus de trois ans n'ont pas les moyens d'acheter un logement.



Coût pour vivre dans un logement locatif public (LLP) à Chongqing

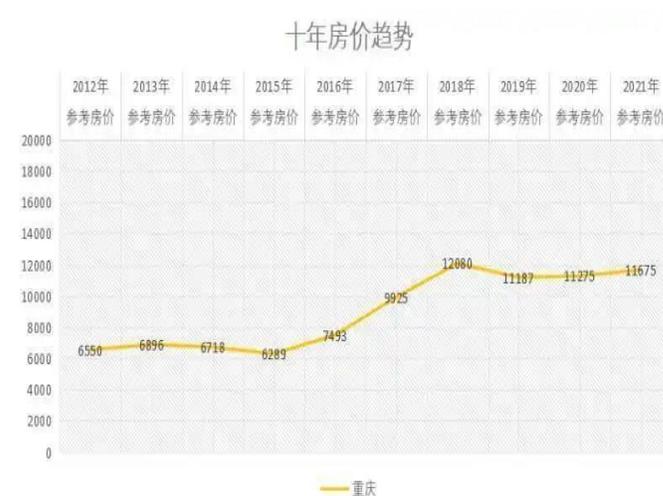
• Combien ça coûte de vivre en LLP

- Frais de location : 8-11 yuans (1.2-1.5 US\$)/mètre carré/mois
- Frais de gestion immobilière : 1.03 yuan (0.15 US\$)/mètre carré/mois
- Facture d'eau : 23-55 yuans (3.3-7.9 US\$)/mois
- Facture d'électricité : 30-150 yuans (4.3-21 US\$)/mois
- Frais de gaz : 30 yuans (4.3 US\$)/mois + 8 yuans (1.2 US\$)/mois de frais d'ordures ménagères (à payer avec les frais de gaz)
- **Le total est d'environ 800 yuans (=115 US\$) par mois.**



Résultats économiques, sociaux et politiques

- **Economique**
- Si le nombre de logements locatifs publics à Chongqing est réduit de moitié, le prix de l'immobilier au mètre carré peut augmenter de 800 à 1 000 yuans.
- **Social**
- LLP peut résoudre rapidement les problèmes de logement pour ceux qui ont des difficultés de logement, donc maintenir la stabilité sociale.
- **Politique**
- Compte tenu du grand succès du projet de LLP a Chongqing, la poursuite de ce projet pilote a des implications importantes pour la Chine dans son ensemble.



Conditions de vie en Chine rurale

- **La Chine rurale** (= 42,65% de sa population en 2016) est sous-développée.
- **Revenu et bien-être des résidents ruraux**
 - nettement inférieur à celui des résidents urbains
 - Le revenu annuel disponible est de 11,421 RMB (1,588 USD)
- **Importance des logements**
- Le logement est censé être un endroit sûr et abrité, mais aussi un symbole du succès du propriétaire
- **La qualité du logement est un problème**



Une image du logement dans la Chine rurale

Pourquoi les résidents ruraux ont-ils besoin d'un logement abordable?

- Il y a encore plus de 40% de la population totale en 2016 vivant dans les zones rurales en Chine.
- le coût du logement est significativement plus élevé par rapport aux revenus dont les résidents ruraux disposent.
- Comme le coût de la vie est élevé et que les revenus sont faibles, la qualité de leur logement et leur bien-être sont nettement inférieurs à ceux des zones urbaines.
- Les maisons sont pour la sécurité et l'abri, donc en ayant un logement abordable, leur sécurité et leur abri ne dépendent pas de leur revenu.

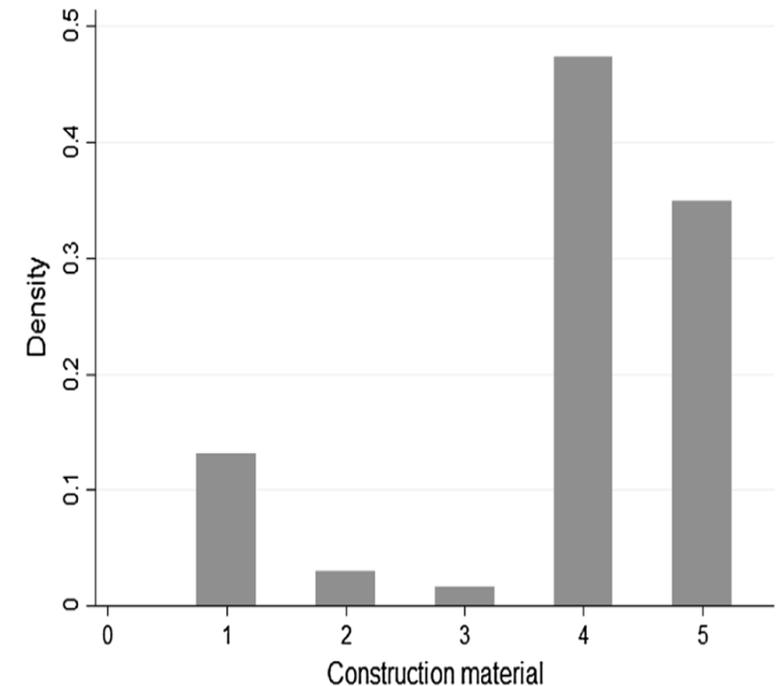


Fig.2 Frequency distribution of construction materials. Notes 1=earth; 2=wood, bamboo and straw; 3=rock; 4=brick and wood; 5=concrete and steel

Résultats du logement abordable en Chine rurale

Social

- Amélioration de la santé mentale et du bien-être
- Amélioration du niveau de vie
- Augmentation de la vitalité communautaire

Économie

- Amélioration de l'économie locale
- Plus d'opportunités d'emploi
- Améliorer les infrastructures gouvernementales

Politique

- Le gouvernement met en place plus de logements abordables dans les zones rurales



Logements abordables au Village de Dongziguan, Chine



Résultats des immeubles résidentiels à logements multiples

Social

- Bien-être amélioré
- Amélioration du niveau de vie
- Augmentation de la vitalité communautaire

Économie et politique

- Plus d'opportunités d'emploi
- Attire le public



Logements abordables au Village de Dongziguan, Chine



Merci!
Thank you!
谢谢!

Pour tous les détails, visitez notre site Web: icccasu2021.org

Remerciements : Merci à l'équipe étudiante de l'Université d'Ottawa: Jack Cao, Yupeng Chen, Yingyilong Hu, Meiling Segal, Chengjiaqi Sun, Andrea Wong, etc. pour leurs contributions à cette présentation.