



PARIS-HANGZHOU-PROJET 2012

Programme Chine mars 2012



CHINA ACADEMY OF ART, DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE PARIS-MALAQUAIS

Paris-Hangzhou (Province du Zhejiang) 2012
France : 4e année (M1) – Chine : 3e année (Yanjiu sheng)

Département Ville Architecture et Territoire
Responsables du projet : Bruno J. Hubert et Grégoire Binier

Département d'architecture de China Academy of Art
Responsable du projet : Wang Shu

Sinapolis - 习那城邦事务所
Dongsi liutiao No.70, Dongcheng district, Beijing 100007 China,
+86 10 64044385 / +86 13718048444, info@sinapolis.net



Soutien et coordination du projet

SOUTIEN ET COORDINATION DU PROJET (FRANCE)

Ce programme d'échange bénéficie du soutien du Ministère de la Culture et de la Communication (DAPA) et de l'Observatoire de l'architecture de la Chine contemporaine (Cité de l'architecture et du patrimoine) en France.

COORDINATION EN CHINE

- **China Academy of Art, Hangzhou**, Wang Shu et Zhou Min, architecte, enseignant;

Contacts: caajzhx@163.com, mzhou@live.com;

- **Atelier Sinapolis, Pékin**;

Contacts :jeremie@sinapolis.net ; + 86 137 18048444 ; +86 10 64044385

COORDINATION EN FRANCE

- **ENSAPM**, Bruno Hubert, Grégoire Binier, enseignants.

Contacts : bhubert@wanadoo.fr +33 6 76 93 91 63; gbignier@bplum.fr

- **ENSPAM**, Catherine Urbain, responsable des relations internationales et du développement ;

Contact ; catherine.urbain@paris-malaquais.archi.fr, + 33 1 55 04 56 80

- **Observatoire de l'architecture de la Chine contemporaine**, Françoise Ged, architecte et sinologue. Contact : fged@citechailot.fr, Chine + 86 136 81877501

2

Programme *(sous réserve de modifications)*

# Dim 11/03	am : installation hotel --- : déjeuner quartier place du peuple	pm : centre et ses rives / Pudong / centre d'affaires *** : libre
# Lun 12/03	am : quartier Red Town/Yuyuan --- : déjeuner quartier Yuyuan	pm : abords du site expo 2010 / visite de l'opération South Dock *** : libre
# Mar 13/03	am : musée urbanisme rencontre Zhang Kai / Tongji --- : déjeuner Université Tongji	pm : visite des rives de la Rivière Suzhou / ***: conf. Archiplein / quartier des concessions
# Mer 14/03	am : départ pour Ningbo (bus) --- : déjeuner centre ville	pm : le Bund-Jiangbei ***: dîner quartier hôtel
# Jeu 15/03	am : district de Yinzhou --- : déjeuner Tianyi	pm : district Yinzhou ***: dîner en ville
# Ven 16/03	am : départ pour Shaoxing (bus) --- : déjeuner quartier Shimenqiao	pm : bureau de la préservation du patrimoine ***: libre
# Sam 17/03	am : visite quartier historique --- : déjeuner hôtel	pm : Départ Hangzhou (bus) *** : libre

Introduction	4
1ère semaine	
Shanghai	10
Ningbo	16
Shaoxing	22
2ème semaine	
Hangzhou	28
Workshop	36
Informations pratiques	54
Bibliographie	56

# Lun 18/03	am : centre ancien --- : déjeuner rue Zhongshan	pm : nouveau Central Business District ***:
# Mar 19/03	am : cours 1 (campus Beaux-Arts) --- : déjeuner rue campus	pm : visite de site 1 ***: soirée d'ouverture à l'école
# Mer 20/03	am : visite de Xixi National Park --- : déjeuner en ville	pm : Lac de l'Ouest ***:
# Jeu 21/03	am : visite de site 2 --- : déjeuner sur site	pm : visite de site 2 (suite) ***:
# Ven 22/03	am : cours 2 (campus Beaux-Arts) --- : déjeuner campus	pm : travail par groupe ***:
# Sam 23/03	am : préparation des rendus --- : déjeuner sur site	pm : jury intermédiaire ***: soirée de cloture
# Dim 24/03	am : retour à Shanghai --- :	pm : libre ***: libre
# Lun 25/03	am :	pm : départ pour Paris

Par Bruno J. Hubert et Grégoire Bignier

1 - Pourquoi un enseignement du projet d'architecture en Chine ?

La vitalité économique chinoise a généré une mutation rapide des environnements bâtis et des paysages, sur des modèles urbanistiques et architecturaux globalisés, mais aussi à partir de particularismes locaux, habitus, climat, réglementations, jeux d'acteurs. Le voyage et le projet des étudiants dans le contexte chinois est l'occasion d'appréhender physiquement ces phénomènes et de les mettre à profit dans une réflexion architecturale et urbaine. Le module de projet (quatrième année M1, P8) a pour objet la critique raisonnée des ensembles bâtis des métropoles d'aujourd'hui sous différents points de vue : les déplacements (qui sont les sédentaires et les nomades aujourd'hui) ; les « accidents » qui menacent la ville, catastrophes naturelles, transformations écologiques, crises financière ; la recherche de modèles de densité alternatifs liés à des modes de vie en évolution, aux économies et aux ressources locales. En alternative aux démarches qui commercialisent des plans masse, le projet tentera d'intégrer la dimension de l'« incertain », et la dimension «environnement», c'est-à-dire du contexte pris au sens large. La dimension de l'incertain est relative au temps du projet et prend en compte le fait que beaucoup de décisions ou d'évènements modifient ce qu'on appelait le projet. La dimension «environnement» considère que le projet est le résultat de déterminants qu'on retrouve partout : données constructives, exploitation raisonnée des énergies disponibles, relation au marché, etc ; mais aussi de données locales qui donnent au projet sa dimension contextuelle.

L'enseignement vise à développer les capacités de l'étudiant à développer un projet d'échelle importante et complexe à la fois. L'attention est portée sur plusieurs points :

l'étude comparée des densités et modèles architecturaux à l'œuvre dans des environnements en mutation, les effets conjugués de la globalisation et des enjeux énergétiques, la recherche d'identité des villes, l'observation des usages et des comportements et l'invention programmatique, les outils de conception et de modélisation qui permettent de donner des représentations moins figées de situations en constante métamorphose.

2 - Organisation de l'enseignement

UE de projet - P8 - Chine : environnement et densité, Hangzhou. Organisation des trois premières semaines (sem8 à sem10)

Objectif : Acquisition de connaissances par les étudiants, réunies sous les trois chapitres ci-dessous. Des groupes d'étudiants sont constitués, qui travaillent sur des thématiques définies.

Méthode : Les cours sont complétés d'exposés/exercices préparés par les étudiants, destinés à leur donner des outils de conception pour le projet, qu'il s'agisse de problématiques ou des moyens d'agir concrètement sur le projet d'architecture.

2.1 - Culture chinoise et évolution des modes de vie (Françoise Ged) :

2.1.1 Les acteurs chinois de la ville, qui fait quoi : les pouvoirs locaux, les instituts de projets d'architecture/d'urbanisme, les agences d'architectes, les habitants. A écouter : *les interventions des architectes chinois le 18 juin 2008*,

ainsi que les entretiens de Chaillot (WANG Shu, MA QIngyun, LIU Jiakun, MA Yan-song) DVD en bibliothèque

2.1.2 Ville, nature, paysage, société : Hangzhou et le lac de l'Ouest, l'art des jardins du Jiangnan, la place de la ville dans

l'histoire et la société contemporaine ; le rôle de Wang Shu. cf bibliographie et Jean François Billeter : leçons sur Tchouang-tseu, la Chine trois fois muette (2000) chez Allia,

2.2 - Enjeux et urgences environnementales en architecture (Grégoire Bignier) :

2.2.1 Outils de la planification écologique : l'eau.

2.2.2 Aspects environnementaux spécifiques au contexte chinois. Dispositifs et démarches spécifiques du projet à Hangzhou.

2.3 - Outils du projet (BJHubert) :

2.3.1 Architecture : apprendre de la Chine. Culture et contextes.

2.3.2 Démarches de projet. Méthode. Références pour le projet en Chine.

3 Thèmes transversaux culture-environnement-projet. Cross-disciplinary themes

Ces thèmes sont :

- 1- Effets d'annonce vs cycles de vie : un paradoxe
- 2- économie des ressources et géo-physique de la ville
- 3- auteur/acteurs, responsabilité/éthique
- 4- distribution proximités
- 5- la ville comme métabolisme

3.1 – Effets d'annonce vs cycles de vie. Media effects vs life cycle.

Beyond advertisements and media effects, what kind of urban development, for what kind of relations, etc.

Recherche exposé outils

Quelques villes et éco-quartiers en Europe, en Chine (Ile de Chongming, Dongtan, Shanghai, etc...), Masdar, etc.... Pavillon de

Zumthor à l'expo universelle de Hanovre, 2000.

Thèmes

3.1.1 Effet d'annonce. Les discours des médias, des politiques, des professionnels chinois sur la ville annoncent une vie meilleure, une modernité optimiste et enthousiaste, principalement au travers de projets, d'images, de représentations sophistiquées. Quels effets, quelles annonces, quelles réalisations effectives, visitables ? Ce qui est pris pour événement : illusion ou simulacre (Baudrillard) ? Les effets de la globalisation. Quels sont, derrière les effets d'annonce, les programmes, les **processus**, les modèles de vie en société ? Que veut dire le mot « programme » en France et en Chine ? Quel rôle a en France le « cahier des charges », est-ce le même en Chine ? Le projet de ville ou d'architecture est-il instruit nécessairement par un programme ?

3.1.2 Cycle de vie. Comment sont confrontés processus de décision et de développement de la ville avec les phases d'alerte écologique. Crises et réponses en terme de pérennité pour former des cycles de croissance et de décroissance.

3.1.3 Modes de vie en Chine : rêves et réalités. Way of life as reality, or as illusion. Modes de vie et programmation du bâti. Interchangeabilité et évolutivité des usages dévolus à un lieu (Mise en cause de l'idée de fonctionnalité).

Objectif : Mesurer les différences entre projet d'images ou projet de communication et réalités des modes de vie.

3.2 – Géo-physique de la ville. Urban geo-physics

Recherche exposé outils

A l'échelle architecturale, projets de Wang Shu comparés à ceux d'Alvaro Siza ou à ceux de Hélène Jourda. A l'échelle urbaine, recherche de certaines équipes à l'occasion du Grand Paris.

Thèmes

3.2.1 Economie des ressources. Saving ressources. Incidence de l'approche environnementale dans la conception du projet. Exemples en France et en Chine. Equilibre « high tech » et « low tech », sobriété, potentialités de l'expérience in situ. Intelligence « bio-structurale » du bâtiment : compacité, ventilation, habitabilité, éclairage, bilan énergétique, modélisation thermique dynamique. Mise en œuvre, matériaux, technologies. Procédés, procédures. Construire/détruire : « chai » (à détruire), le caractère chinois apposé sur les murs des hutongs à Pékin.

3.2.2 Géo-physique de la ville. Comment la gestion du niveau entropique de la ville et de la biosphère peut-elle servir d'indicateur urbain de développement comme le PIB ou l'IDH sont utilisés au niveau d'un Etat ou d'une société.

3.2.3 Les enjeux écologiques en Chine.

Eau, récupération. Le barrage des trois gorges. Problèmes de l'eau à Pékin. Le réseau hydraulique de Pékin : anciens plans et canaux. Eco responsabilité de l'architecte.

Bibl. : DIAMOND, Jared « effondrement » Gallimard 2006, ; BOUTAUD, Aurélien « l'empire écologique », ed. la découverte 2008. Georgescu-Roegen Nicholas, sur l'évaluation économique de l'environnement, le développement durable et la décroissance, téléchargeable ; Gattari, Félix, « les trois écologies » ed Paris Galilée 1999. Environ-

nementale, sociale, mentale ; Serres, Michel, le contrat naturel, ed. Fr. Bourin, 1987. Erkman, S. « vers une écologie industrielle ». Klein, « No logo ». Baudrillard, Jean, « cool memories », etc.

Objectifs : Définir une entrée environnementale au projet : sociétale ou/et technologique ., Définition de l' « intelligence bio-structurale » d'un bâtiment du projet. Modélisation volumique et/ou thermo-dynamique.

3.3 – Ethique - Ethics

L'architecture a été affaire d'auteur en Occident, de la Renaissance à l'époque moderne. Peut-être est-elle devenue affaire d'acteurs, aujourd'hui nombreux pour définir le cadre bâti ? « Fabriquer l'espace d'une manière réfléchie » (« Thoughtful making of space », Louis I. Kahn). Ethique environnementale et architecture ?

Architect as an author, Renaissance and afterwards in the east countries. Nowadays, actors together define the built environment. Who decides the city? Defining a complex city through negotiation. Guattari : “the city gives rise to the fate of humankind”, etc

Recherche exposé outils

Compréhension et exposé de la démarche du promoteur SOHO, logements à Pékin, maison sur la grande muraille, genèse du projet de Zhongshan à Hangzhou, etc. Comparaison avec la démarche de l'île de Nantes. Décrire dans le contexte actuel de la Chine, les acteurs urbains, leur rôles et leurs objectifs. En quoi ce système d'acteurs affecte-t-il le développement urbain chinois ? Comparaison avec une situation européenne. La conférence de Wang Shu, Chaillot, sept 2008 et janvier 2012.

Thèmes (cours)

3.3.1 La ville des acteurs est une ville incertaine. Cité et accident (cf Paul Virilio) : désastre écologique, catastrophe naturelle, faillite économique, exode rural, nomades urbains. La ville chinoise, quantité et vitesse, échecs et réussites, permanence et inconstance de la forme de la ville, du bâti. Culture de la ville et médias (Hollande). Pour une **morphogénétique** urbaine ouverte à la négociation (des acteurs), contextuelle, sensible aux vents et aux orientations solaires. L'équilibre « external impact/internal requirements » (Xu Weiguo) du projet. Comment fabriquer le projet à partir de la complexité ? L'architecture est-elle un sujet pour la démocratie ?

3.3.2 Responsabilité de l'architecte. Outils et acteurs de l'écologie. La ville écologique, la ville durable est une ville partagée et donc négociée. Comment l'architecte s'insère-t-il, en tant qu'auteur ou acteur, dans une démarche de développement urbain lui conférant un rôle et une responsabilité (nouvelle) en terme d'écologie

3.3.3 Les systèmes de production de la ville en Chine. Exemples des quartiers rénovés et description du jeu des acteurs.

Objectif : Envisager le projet comme une négociation. Se préparer, sur place, à rencontrer différentes personnes impliquées dans le projet, décideurs et/ou usagers. Elaboration d'un discours cohérent et construit sur son projet : déterminants, pré-supposés, objectifs.

3.4 – Distribution, proximités.

Recherche exposé outils

Distribution - Echanges. Flux/fluides. Personnes, ressources, rejets. Modèles de croissance naturels. Modèles de distributions

typiques de logements, bureaux, espaces de commerce, etc. Modèles de distribution atypiques.

What/who comes in/comes out? Distribution patterns. Cosmos balance, ref : Wang Fuzhi. City and housing districts, topology, morphology, transfer of people. Chine traditional neighborhood patterns, hutongs lilongs, etc.

Thèmes (cours)

3.4.1 Modèles de distribution. Flux des personnes, véhicules, vélos. Comportements. Principe du « li », cf Wang Fuzhi. En architecture : modèles de distribution, horizontale, verticale et modes vie, de déplacement. Dimensionnement. Hiérarchie, modèle en rhizome, modèles naturels de développement et de croissance. Modèles traditionnels : bâtiment, îlot, quartier, ville. Li4/force 力. Qi4/souffle 气

3.4.2 Echanges. Qu'est-ce qui entre, qu'est-ce qui sort ? Matières, ressources, matériaux, déchets, recyclage. Management environnemental écologie industrielle (cf bibl.). Comment peut-on penser déplacements, topologie, approvisionnement, comme un seul phénomène de fonctionnement en terme d'échanges de la ville et de l'architecture.

3.4.3 Distribution, proximités. Dans la ville chinoise. A l'échelle du quartier, hutong et lilong. Siheyuan : principes distributifs et modes de vie. A l'échelle du territoire et des provinces, migrations ville/campagne en Chine. Transports.

Objectifs :

Comprendre le projet comme « distribution » : mode distributifs, incidences des infrastructures, parkings, distributions verticales.

Comme distribution et collection des énergies et rejets, eau, soleil, etc. Identification des déterminants morphologiques configurant le projet. « Syntaxe » dimensionnelle : épaisseur des bâtiments et destination, Expositions ou orientations préférentielles. Stratification horizontale et/ou verticale

3.5 – La ville comme métabolisme. City as metabolism

Recherche exposé outils

Modèles d'organisation utopistes (cf recherches de Y.Friedman, François Roche, MAD (pékin), MOH arch. (Vienne) etc. Comparaison échelles Grand Paris et Pékin, macro échelles et micro échelles. Comparaison mesures, échelle, systématique et flexibilité, des hutongs pékinois vs mesure échelle flexibilité des logements de SOHO arch. Yamamoto. Les modèles occidentaux d'habitat social utopique du XiXe siècle.

Thèmes

3.5.1 Questionner les modèles urbains. Obsolescence de certains modèles de ville ou de quartier. Centripètes, centrifuges. Cf : « la ville n'est plus le produit d'intérêts partagés mais une nouvelle forme de coexistence centrifuge d'intérêts divergents », in « project on the city », glossary. Les représentations du projet. L'espace est aplati, dans une surface verticale (la façade) pour sa consommation par l'œil et dans une surface horizontale (le plan) pour sa consommation par l'organisation (cf glossary « project on the city »). L'élément de continuité visuelle, de déplacement, etc, peut-être le paysage, plutôt que l'infrastructure ou l'alignement urbain. Agriculture urbaine.

3.5.2 La ville comme métabolisme.
Comment le développement de la ville et la

croissance de la bio-sphère obéissent-ils à des modèles différents du développement qu'il convient de penser en parallèle de manière à créer un métabolisme commun

3.5.1 Mesure de l'homme, échelle. De la solidarité à l'individualité. Individuality and solidarity. Relation à la société, relation au monde, appartenance. La pensée chinoise. Qu'est-ce qui définit l'appartenance à un morceau de territoire nommé « ville » ? Qui décide la ville : comité de quartier (Chine), associations de quartier (Paris).

Objectifs :

Mise en place de la morphologie du projet, paysage, végétation et biomasse, densité, modalités de répétition, transformation, déformation, possibilités de modification de certains paramètres. Possibilité d'approche par scripts informatiques.

Lire, voir, écouter (à compléter, se référer également à la biblio de l'énoncé) : Paul Virilio et Raymond Depardon, « Terre natale », exposition Paris, fondation Cartier (jusqu'au 15 mars 2009). Conf « l'outre-ville », 11mars 09 fond Cartier 20 :30. « Penser la vitesse », Paul Virilio, ARTE 3 février 09 20 :45.
http://french.china.org.cn/china/txt/2008-10/29/content_16683458.htm
(sur la question du changement climatique en Chine, from Françoise Ged)



Notes

Population : 20 millions d'habitants (Ile-de-France : 11,5 millions), dont 4,67 millions de travailleurs migrants.

Centre : 9 à 10 millions répartis dans 10 arrondissements urbains

Superficie : 6 340 km² (Ile-de-France : 12 000 km²).

Logement en m² par habitant : 5 m² en 1985 / 8 m² en 2000 / 13 m² en 2010

PIB : 118 milliards d'€ en 2006 (Ile-de-France : 552 milliards d'€).

PIB/habitant : 5 600 € en 2006, soit le 1er rang en Chine (France : 30 740 €).

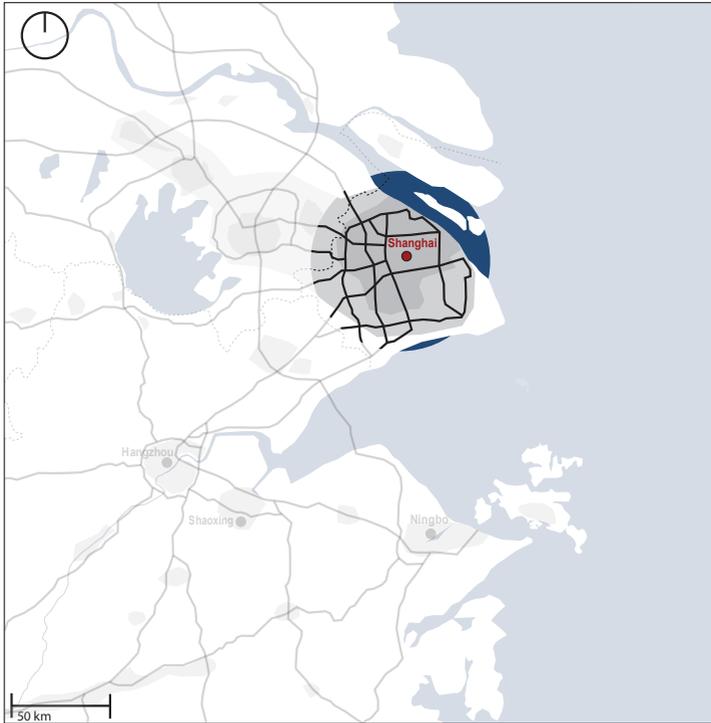
Aéroport : 1er en Chine pour le fret, 2e pour les passagers (50 millions).

Port : 1er port mondial en tonnage

Liaisons ferroviaires : une ligne de train à grande vitesse (PDL) Shanghai-Pékin sera inaugurée en 2012. Sept autres lignes sont en voie de modernisation.

Le nouveau hub de Hongqiao est un modèle du genre : avion, train nationaux, régionaux et locaux, bus, taxi, et voitures individuelles.

LOCALISATION ET TERRITOIRE



[Voir carte](#)

11

La municipalité de Shanghai est un territoire administratif qui relève directement de l'autorité centrale et a rang de province. Elle comprend plusieurs villes et compte environs 20 millions d'habitants (13 millions de Shanghaiens + 7 millions d'immigrés).

L'«hyper-centre» de Shanghai s'étale de part et d'autre des rives du fleuve Huangpu, connues sous le nom de Puxi (rive ouest du Huangpu) et Pudong (rive est). Puxi, partie la plus ancienne de la ville, s'est essentiellement développée sous l'occupation étrangère entre 1840 et 1950, avec l'implantation des concessions. L'ouverture économique de la Chine (années 80) et surtout les années 90 ont vu Pudong devenir un centre high-tech et financier de première importance, en même temps que la vitrine de la modernité chinoise. Shanghai est depuis

2005 le plus grand port du monde, plaçant la métropole au centre du commerce mondial.

En 2002, Shanghai est choisie pour accueillir l'Exposition universelle de 2010. Le site de l'exposition, d'une superficie de 5,28 km², à cheval sur les deux rives du Huangpu au sud du centre actuel, est divisé en 5 grandes zones dont près du tiers est dédié aux pavillons nationaux étrangers. Avec pour thème « Meilleure ville, meilleure vie », l'Expo 2010 a généré une accélération de son développement urbain (réaménagement des berges sud du Huangpu, renforcement des transports, etc.), cependant inscrit dans une planification à long terme dont l'échéance dépasse celle de l'Expo. 800 chantiers sont actuellement en cours, concernant, essentiellement, la question du transport et du trafic.



Notes



VISITES

- **Shanghai-centre et ses rives:** Place du Peuple, l'opération Rock Bund (11/03)
- **Pudong et le centre d'affaire :** Tour Jin Mao, tour World Financial Center, l'avenue du 21e siècle (11/03)
- **Quartier Red Town et Yuyuan (12/03)**
- **Abords du site de l'expo 2010:** Parc urbain à proximité du site de l'Expo, Pont Lupuqiao, visite de l'opération South Dock (12/03)
- **Shanghai urbanisme :** Musée de l'urbanisme (13/03)
- **Visite des rives de la rivière Suzhou :** Parc conçu par l'agence BAU (13/03)

THÉMATIQUE DE TRAVAIL

Cycles de vie :

1. Effets d'annonces
2. Cycles de vie
3. Modes de vie en Chine : rêves et réalités

Visite : *réaménagement des rives de la rivière Suzhou (BAU architectes)*



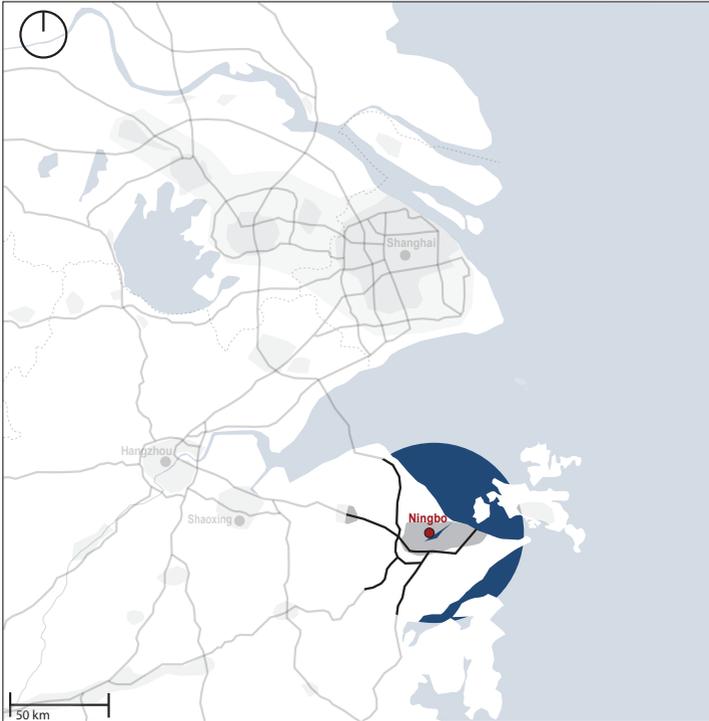
Notes



- Quartiers historiques et culturels protégés
- Zones de développement / Projet Urbain
- Réseaux d'eau
- 1 Quartier à caractère historique et culturel du Bund
- 2 Quartier à caractère historique et culturel de la Place du peuple/ Musée de l'urbanisme
- 3 Quartier à caractère historique et culturel de Huangshanjia-Lu-Xinlinglu (succès des entrepreneurs)
Avenue d'Alain (conférence)
- 4 Shanghai Sculpture Space (Red Town)
- 5 Zone de développement de Pudong/ 'to Jimmao, Tour World Financial Center'
- 6 Pont Lupuqiao (site Expo)
- 7 Ville de Qinqpu (65 km à l'ouest de Shanghai)
- 8 Quartier à caractère historique et culturel de Tianqiao (ancien quartier jui; habitation en litong)
- 9 Hôtel

Notes

LOCALISATION ET TERRITOIRE



[Voir carte](#)

Ningbo est située à l'est de la province du Zhejiang. D'environ 5,5 millions d'habitants et d'une superficie de 90365 km², le territoire municipal fait face au littoral de la Mer Orientale. Localisée au sud de la baie de Hangzhou, Ningbo est désormais reliée à Shanghai par le deuxième pont le plus grand du monde (36 km), à seulement 2h30 de voiture. Le territoire de cet important centre économique et portuaire régional est composé de 531 îles et traversé par 3 fleuves, dont la confluence constitue le centre historique de Ningbo.

La ville comprend 11 districts (quartiers ou cantons), dont le port de Ningbo (un des trois ports les plus importants du commerce extérieur de Chine), le nouveau quartier scientifique et technique de Jiangbei (nommé également le Bund)

établit sur les traces des anciennes concessions étrangères et où se concentrent quelques perles architecturales (musée de l'urbanisme de Ma Qingyun, musée des Beaux-Arts de Wang Shu, etc.). La place Tian Yi, de 35 ha, constitue le cœur de la ville, entièrement dédié aux piétons et aux commerces (architecte Ma Qingyun).

Le district de Yinzhou, à 10 km au sud du centre-ville, est en plein développement avec plusieurs réalisations architecturales et paysagères récentes telles que le nouveau Musée d'histoire de Ningbo et un parc composé de 4 pavillons (2009), que l'on doit à l'architecte Wang Shu. Joutant le parc paysager au sud, le nouveau Centre d'affaires (CBD), dense et compact, est en cours de construction.

Notes



VISITES

19

- **Le Bund-Jiangbei** : Le Musée de l'urbanisme, le musée des Beaux-arts (architectes Wang Shu, Ma Qingyun...), La Cité du livre, Place centrale de Tianyi (architecte Ma Qingyun) (14/03)
- **District de Yinzhou** : Musée de l'histoire de Ningbo, parc paysager (architecte Wang Shu), CBD (15/03)

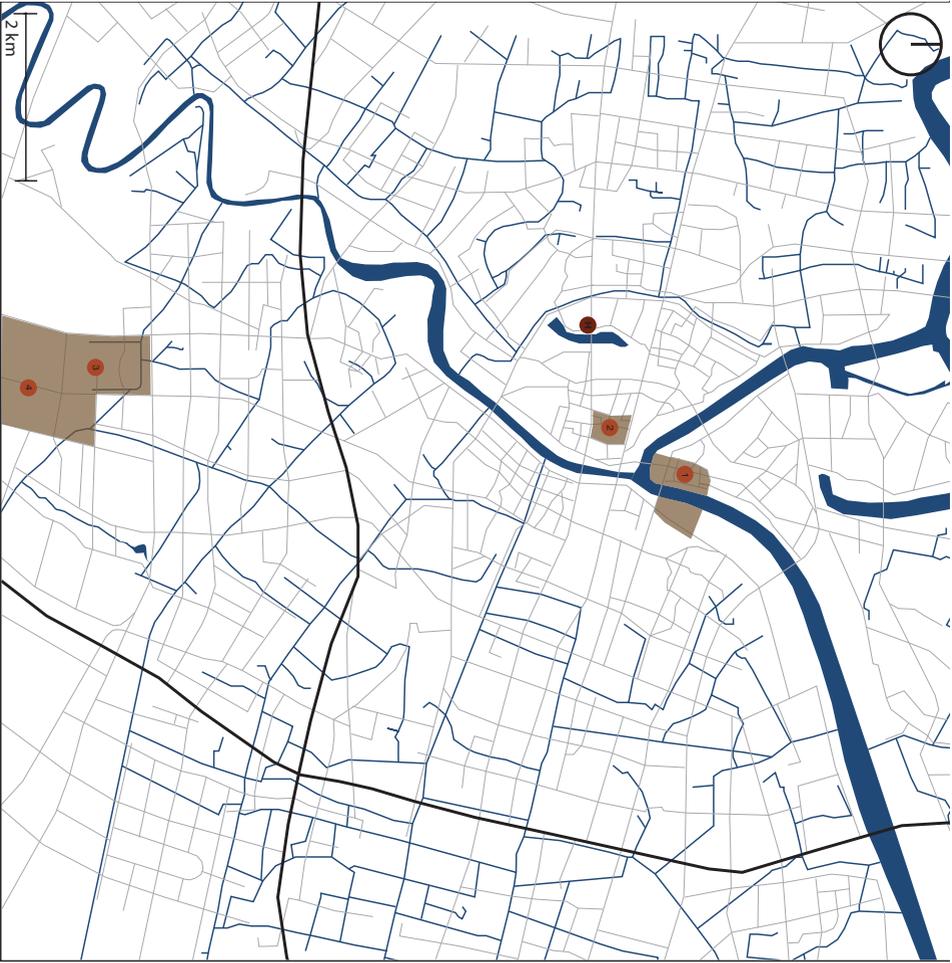
THÉMATIQUE DE TRAVAIL

La ville comme métabolisme :

1. Questionner les modèles urbains
2. La ville comme métabolisme
3. Mesure de l'Homme, échelle

Visite : *le nouveau CBD de Ningbo*

Notes



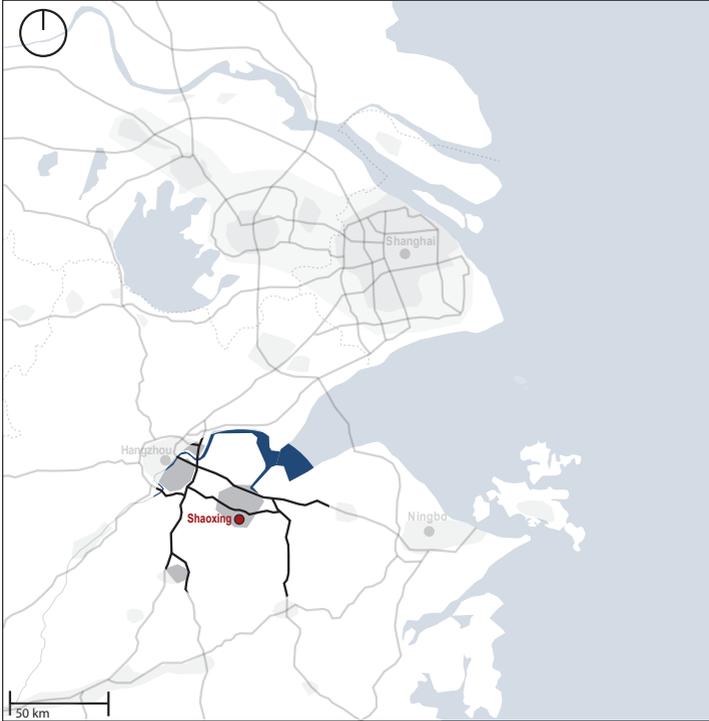
-  Zone de développement /
Projet Urbain
-  Réseaux d'eau
-  1 Le bund Jiangbei
-  2 Place Tianyi
-  3 Musée de l'histoire de Ningbo et
Parc
-  4 Nouveau Central Business District
en construction
-  5 Hotel

NINGBO, CENTRE-VILLE EN CONFLUENCE ET PÉRIPHÉRIE SUD EN DÉVELOPPEMENT



Notes

LOCALISATION ET TERRITOIRE



[Voir carte](#)

Située au nord-est de la province du Zhejiang, l'agglomération de Shaoxing, d'une superficie de 101 km², dénombre aujourd'hui 320 000 habitants. La ville ancienne, d'une superficie de 8,3 km² compte quant à elle 150 000 habitants. Depuis 1982, la ville est classée « ville historique et culturelle » au niveau national. Cette cité vieille de 2400 ans, située au sud du Yangtsé et typique des villes d'eau du Jiangnan, est sillonnée par de nombreux canaux et rivières. Elle possède, en exemple, 4000 ponts, répartis sur 1 900 km de cours d'eau.

Elle est également considérée comme un modèle en matière de protection et restauration des quartiers anciens en Chine. En effet, à partir de 1999, le gouvernement municipal s'est

mobilisé afin de protéger 5 quartiers du centre encore intacts. Ainsi la rue Lu Xiün, le pont Baziqiao, le Canal de l'ouest (Xiaoxihe), la rue Jishan et le quartier Yuezi (avec la rue Cangqiao) ont fait l'objet de mesures de protection, en bénéficiant notamment de fonds internationaux pour le financement du programme. Ce programme a été défini selon 3 grands axes : respect de l'authenticité du bâti, du tissu urbain et de l'aspect général ; préservation du tissu social ; pilotage par le gouvernement sans rechercher de profit.

Enfin, la ville a réalisé, entre 2001 et 2004, en collaboration avec l'Université Tongji, un travail de restauration du bâti sur 600 000 m², soit la quasi-totalité des cinq zones déterminées.



Notes



VISITES

- Visite du quartier historique de Shimenqiao (16/03)
- Visite du quartier historique de Baziqiao (17/03)

THÉMATIQUE DE TRAVAIL

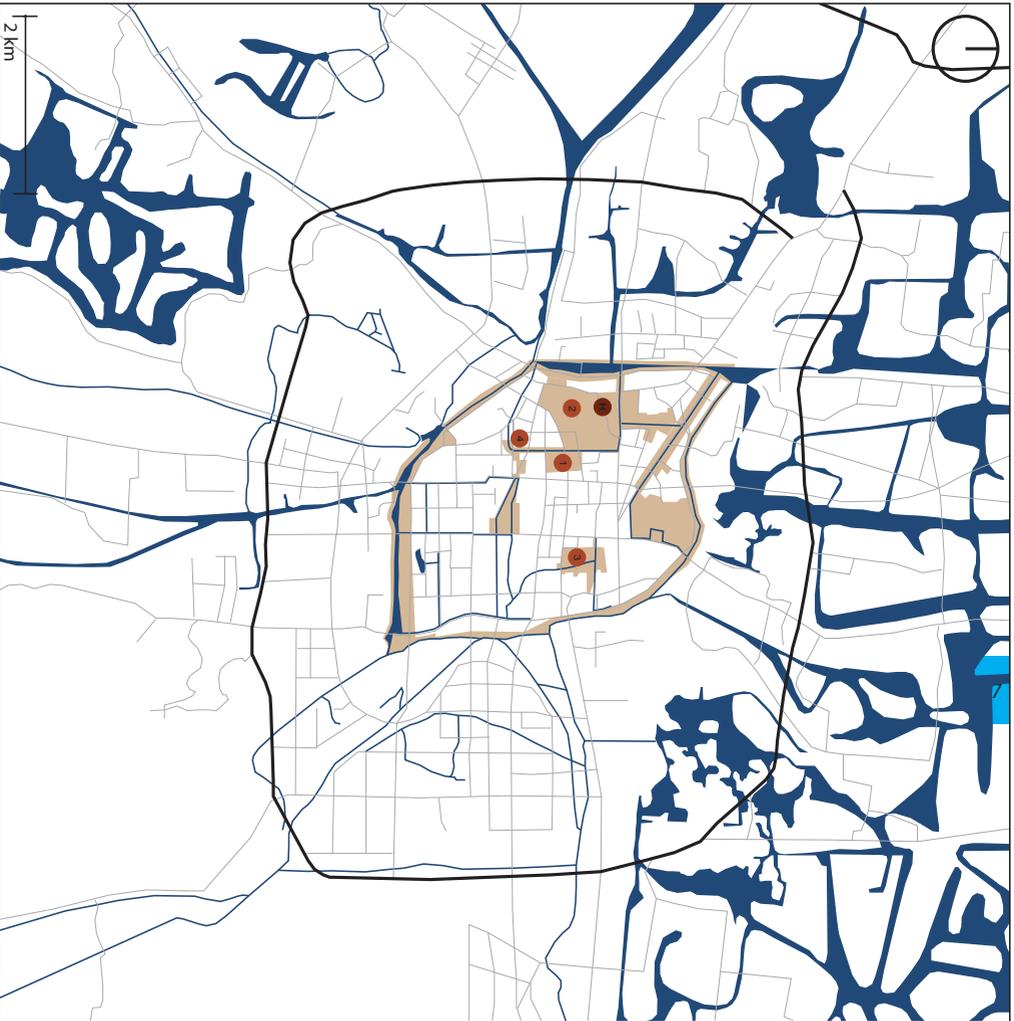
Ethique :

1. La ville des acteurs est une ville incertaine
2. Responsabilité de l'architecte
3. Les systèmes de production de la ville en Chine

Visites : *aperçu des projets de préservation des quartiers historiques de Shaoxing*



Notes



Quartiers historiques et culturels protégés

Réseaux d'eau

1 Quartier historique et culturel de Shimenqiao

2 Site culturel de Yuezicheng (parc et promontoire)

3 Quartier historique et culturel de Baziqiao

4 Bureau de protection du patrimoine de Shaoxing

5 Hôtel

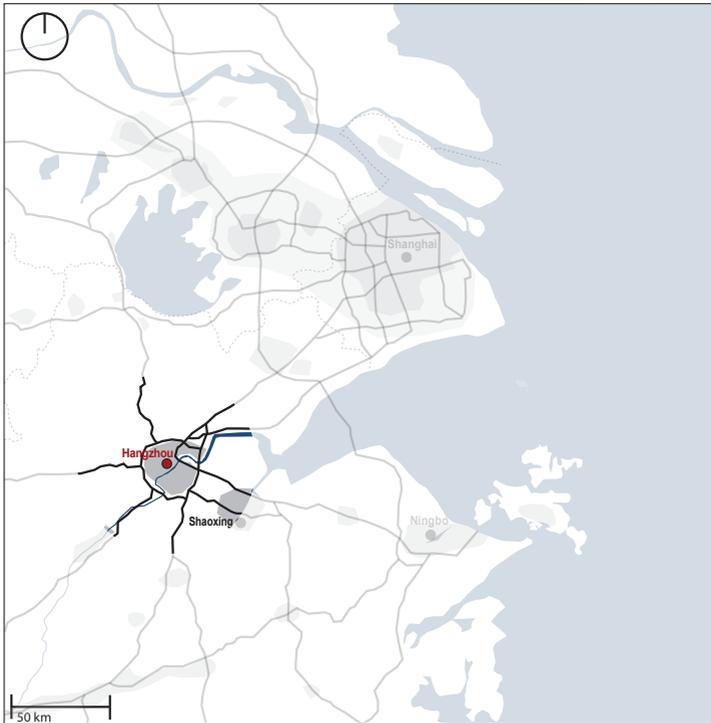


© Atelier Habitatum Périgordique, 2010



Notes

LOCALISATION ET TERRITOIRE



[Voir carte](#)

A 200km au sud-ouest de Shanghai, la ville est située à l'ouest de la baie de Hangzhou. D'une superficie de 16847km², le territoire administratif compte 6,4 millions d'habitants. C'est un centre politique, économique et culturel de la province du Zhejiang et la capitale provinciale. Hangzhou est aussi un site touristique majeur en Chine (notamment pour les habitants de Shanghai) par la présence de ses nombreux parcs et son patrimoine architectural.

Le lac de l'Ouest est l'un des principaux sites culturels et touristiques de la ville. Long de 2,8 km d'est en ouest et large de 3,3 km du sud au nord, le lac a une superficie de 5,6 km². Il est divisé en cinq parties par les digues Bai et Su.

Hangzhou est également le point de départ du Grand canal reliant Pékin au nord, long de 1794 km et dont les premières fondations ont 2500 ans d'histoire. C'est le plus grand canal ou rivière artificielle au monde édifié à des fins d'irrigation et de transport fluvial (aujourd'hui uniquement de marchandises). Depuis les années 60 il sert à la production hydroélectrique des provinces du Nord chinois.

Par ailleurs, Hangzhou est depuis la fin des années 90 l'un des bastions de la création architecturale contemporaine chinoise. Nombreux sont les architectes chinois qui y réalisent des projets d'ordre architectural, urbain ou paysager remarquables.

Notes



VISITES

- **Rue Zhongshan** : aménagement et réhabilitation réalisés par Wang Shu (**18/03**)
- **Le nouveau Central Business District** : Musée de l'Urbanisme de Hangzhou, Le projet «Vertical Courtyards» (architecte WangShu) (**18/03**)
- **Xixi Wetland National Park** : Parc naturel en premier lieu, cette opération lancée par la ville de Hangzhou assura la conservation de leur emploi aux paysans expropriés, sur le territoire du parc , notamment grâce au tourisme de court séjour, (week end etc.) dans des petits ensembles commandés aux agences Zhang Lei, Qi Xin, Deshaus... (**20/03**)
- **Lac de l'Ouest** : réaménagement paysager réalisé par l'Université Tongji (**20/03**)

COURS

- Campus des beaux-Arts de Xiangshan : phases 1 et 2 réalisées par Wang Shu 2006-2008



Notes



-  Zones de développement /
Projet Urbain
-  Réseaux d'eau
-  1 Lac de l'Ouest (Xihu)
-  2 Rue Zhongshan
-  3 Musée de l'urbanisme
-  4 Campus China Academy of Art (Nanshan)
-  5 Campus China Academy of Art (Xiangshan)
-  6 Parc Xixi Shidi
-  7 Site du projet
-  H Hôtel

 © Atelier Hurlimère Pépinière 2010

HANGZHOU, VILLE CENTRE ET SITE DU PROJET 2010

 Campus
Xiangshan
V

← Parc Xixi




VISITES DE SITE

1. Lun 19/03 pm
2. Mer 21/03 am
3. Mer 21/03 pm

COURS

1. Lun 19/03 am
2. Mer 22/03 am

Au campus des beaux-arts de Xianshan

THÉMATIQUES DE TRAVAIL

Echanges :

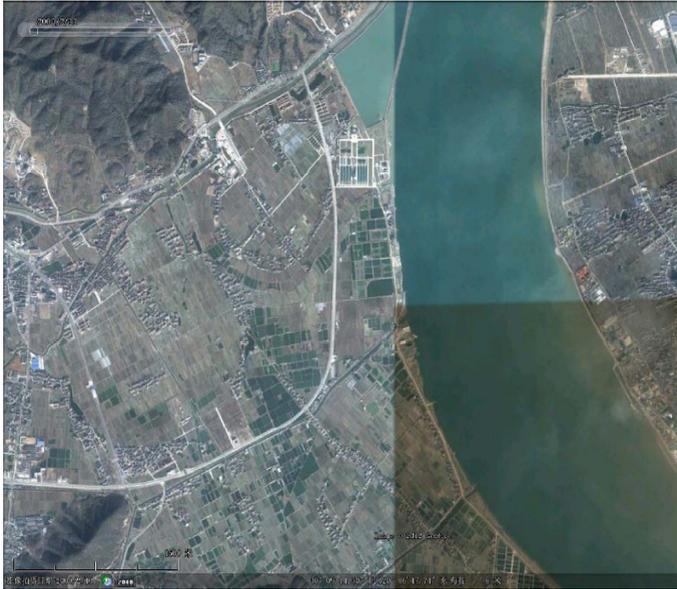
1. Modèles de distribution
2. Echanges
3. Distribution

Visites : *réaménagement de la rue Zhongshan*

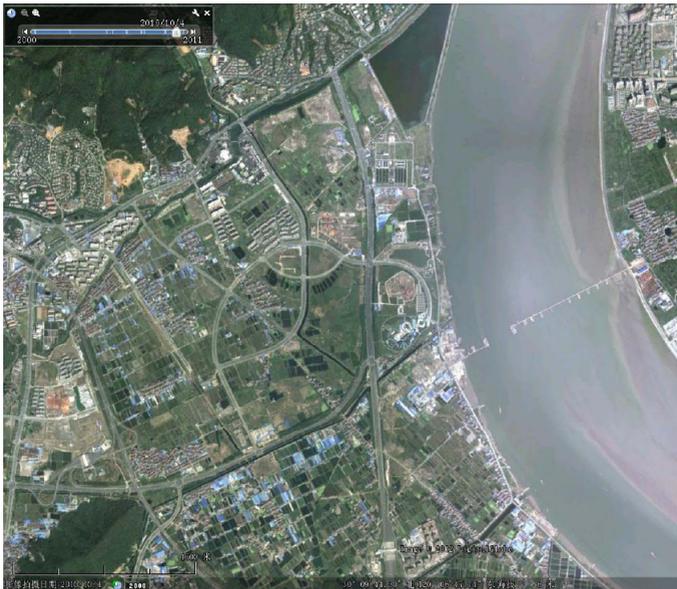
Géo-physique de la ville :

1. Economie des ressources
2. Géo-physique de la ville
3. Les enjeux écologiques en Chine

Visites : *Xixi Wetland National Parc*



Urbanisation du site: 2000



Urbanisation du site: 2011



Notes

Histoire, formes et enjeux du logement social chinois

L'actualité chinoise est marquée depuis 2010 par un nombre croissant d'articles, d'études en ligne ou de reportages sur la difficile instauration d'une politique de logement social en Chine, à l'instar de cet article très récent paru dans le Wall Street Journal¹ ou du numéro spécial d'Urban China² consacré à la question. Comment ont émergé les politiques sociales chinoises en faveur du logement, quelles sont les formes contemporaines des logements sociaux chinois ? Quelles sont les obstacles à leur implantation et quelles orientations sont nécessaires pour poursuivre leur développement ? Telles sont les questions abordées dans cet article.

Rappel historique

De 1949 jusqu'au temps des réformes foncières, à partir de 1988, l'Etat, les gouvernements locaux et les unités de travail (danwei) se chargent de fournir un logement à chacun, au travers de fonds alloués aux institutions et entreprises publiques. Tout logement est public, les terres et les constructions sont biens communs. Les locataires reversent des loyers, à un prix tellement bas qu'ils ne peuvent couvrir l'entretien des bâtiments. Les pertes économiques pour l'Etat sont considérables et le manque d'entretien entraîne une détérioration rapide du cadre de vie des citoyens. La superficie moyenne en ville en Chine passe de 4,5m² par habitant à la fin des années 1950 à 3,6m² à la fin des années 70³. Réformer le système du logement devient une nécessité. Une nouvelle politique du logement est graduellement installée, de 1988 à 1998, allant de paire avec les réformes d'ouverture du marché. Tandis que l'Etat demeure propriétaire des terres du pays, il concède des baux emphytéotiques, soit 50 ans pour les baux commerciaux et 70 ans pour les baux résidentiels. Ces baux étant transmissibles, la réforme crée un marché de l'immobilier, fondé sur la propriété d'un droit d'usage du sol et

des constructions qui s'y trouvent. Au commencement de ces réformes, les baux sont vendus à bas prix aux locataires déjà présents afin de stimuler le marché immobilier. Si les locataires ne sont pas en mesure d'acheter, le loyer est revu symboliquement à la hausse.

Ajustement des politiques

Dès 1994, une nouvelle politique est mise en place, séparant la population urbaine en trois groupes selon leur revenu. Le premier groupe, composé des plus aisés (10 à 15% de la population urbaine) achète aux prix du marché. Le deuxième, composé de la classe moyenne et de la classe moyenne-basse (70% de la population urbaine⁴) a accès aux Jingji Shiyong Fang (littéralement : le logement abordable - 经济适用房) ; le dernier groupe, les ménages les plus modestes ont accès à un parc locatif à loyer modéré, les Lianzu Fang (logement à loyer modéré - 廉租房). La dernière réforme du logement de 1998 crée une épargne logement. Elle permet aux employés de cotiser sur leur revenu (environ 5%), dans le but d'acheter un logement abordable et d'obtenir des prêts à très bas intérêt (en 2006, 60% de tous les salariés des zones urbaines cotisent⁵). Auparavant, les gouvernements et les unités de travail prêtaient directement des appartements, cette réforme permet de transformer cette aide en une donation monétaire. Les bénéficiaires achètent donc maintenant directement sur le marché immobilier : l'Etat n'est plus un intermédiaire dans la transaction. L'ouverture au marché a permis une amélioration de la qualité de vie du citoyen : en 2004, 80% de la population urbaine chinoise est propriétaire, et l'espace de vie moyen par habitant s'élève à 24,97 m²⁶.

Les logements abordables (Jingji Shiyong Fang) Les Jingji Shiyong Fang sont la première forme de logement social : les logements abordables. Uniquement soumis à l'achat, leurs prix sont 15 à 20% plus bas que ceux du marché. Leur achat s'effectue sur le marché immobilier. Les pro-

¹ James T. Arredy, China Pins Hopes on Public Housing, The Wall Street Journal, 31 décembre 2011 (<http://online.wsj.com/article/SB10001424052970203430404577094233524538406.html#articleTabs%3Darticle>)

² « Social Housing », Urban China, no 46, 2011

³ Land Deng, Qingyung Shen and Lin Wang, Housing Policy and Finance in China: A literature Review, U.S. Department of Housing and Urban Development, novembre 2009

⁴ Op. cit., Land Deng, Qingyung Shen and Lin Wang

⁵ Op. cit., Land Deng, Qingyung Shen and Lin Wang

⁶ Op. cit., Land Deng, Qingyung Shen and Lin Wang



Notes

moteurs les construisent à profit, mais investir dans des logements abordables n'est pas prisé, la marge de bénéfice étant très faible. Les terrains sont pratiquement gratuits et les taxes abaissées afin d'inciter à la construction de ce type de logements. En 1999, les Jingji Shiyong Fang constituait 16% des investissements immobiliers chinois, le taux est descendu en 2009 à 5%. Parallèlement, de nombreuses dérives ont été relevées en particulier dans les grandes villes : augmentation des prix, achat par des familles ne pouvant en théorie bénéficier de ces avantages, acquisition de plusieurs appartements pour une même famille, etc. Face à la crise des logements abordables, le gouvernement se concentre depuis 2006 à réajuster les normes de construction, injecte des financements et force les gouvernements locaux à promouvoir leur construction. Ainsi, le 12^{ème} Plan quinquennal prévoit la construction de 36 millions d'appartements supplémentaires entre 2011 et 2015, représentant un investissement de 3 000 milliards de yuan ⁷. En 2011, 4,32 millions d'appartements ont été achevés (l'objectif était fixé à 5,8 millions) ⁸.

Les logements à loyer modéré (Lianzu Fang)

Les Lianzu Fang se rapprochent plus de la forme française des logements sociaux : uniquement soumis à la location, à destination des moins aisés (travailleurs migrants, personnes âgées, handicapés...), ne pouvant ni acheter ni louer aux prix du marché. Alors que la surpopulation était auparavant le fléau des villes, la Chine doit aujourd'hui faire face à la pauvreté en milieu urbain, particulièrement due à l'exode rural spectaculaire de cette dernière décennie, menaçant l'équilibre économique et social. Seul 550 000 familles ont pu bénéficier de ces logements de 1998 à 2006⁹. Le gouvernement s'est récemment mobilisé pour faire face aux défaillances de ce système et à la réticence des gouvernements locaux : en 2009, un plan a été lancé, dans le but de loger 7,5 millions de précaires. Un quart sera logé dans des infrastructures déjà existantes et trois quarts dans des nouveaux logements¹⁰.

7 Diener Syz Real Estate, China's 12th Five-Year Plan and its implications for the real estate market, 2011, p. 2 (www.dienersyz.com/wp-content/.../D5_Newsletter_Q2_2011.pdf)

8 China Statistics Bureau: Completed 4.32 Mln Public Housing Units Last Year, *The Wall Street Journal*, 22 février 2012 (<http://online.wsj.com/article/BT-CO-20120222-722722.html>)

9 Op. cit., Land Deng, Qingyung Shen and Lin Wang

10 Op. cit., Land Deng, Qingyung Shen and Lin Wang

L'avis des architectes

En 2010, un numéro de la revue chinoise spécialisée *Urban China*¹¹ est entièrement consacré à la question du logement social en Chine. Plusieurs interviews d'architectes et d'experts locaux (Yu Qi, Liu Xiaodu, Ruan Linjun, Feng Guochuan, etc.) soulèvent les nécessités et défaillances des logements sociaux chinois.

Selon Feng Guochuan, architecte basé à Shenzhen, pour une bonne partie de la population la priorité est de se loger, et pour certains, c'est une question de survie. Cependant, les critères pour louer un Lianzu Fang sont très sélectifs : il faut faire partie des plus défavorisés. Par ailleurs, toute la classe moyenne basse ne peut pas se permettre l'achat d'un appartement, même d'un logement abordable. Il existe donc une classe intermédiaire n'ayant ni accès aux locations, ni à l'achat de logements sociaux, et qui se retrouve dans une position compliquée face à la question pourtant primordiale de trouver un logement en ville.

La mixité sociale est une donnée très importante du logement social : comme l'architecte Yu Qi le rappelle, il faut éviter la concentration de logements sociaux, une expérience et un échec des pays occidentaux à retenir. A Shanghai, des anneaux de pauvreté se sont créés autour de la ville. Certains sociologues chinois s'inquiètent de l'avenir de ces zones, écartées de la ville, où la pauvreté concentrée pourrait conduire à terme à des problèmes sociaux de taille, du même type que les révoltes urbaines de Paris en 2005 et de Londres en 2011. Pour Liu Xiaodu, co-associé de l'agence Urbanus basée à Shenzhen, même s'il n'est pas possible de construire sur des espaces fonciers onéreux, les logements sociaux devraient être insérés en ville, dans des quartiers socialement mixtes. L'architecte Ruan Linjun propose par exemple la construction de petits îlots de logements sociaux, reproduits dans plusieurs endroits de la ville. Le besoin de mixité sociale renvoie ici à la question de la localisation des logements sociaux : les Lianzu Fang se trouvent trop souvent dans des zones non attractives et éloignées des centres, il en résulte par exemple les coûts de transport élevés pour les habitants. Des infrastructures et équipements publics – transport, écoles... – doivent se trouver à proximité de ces logements

Yu Qi précise qu'investir dans un logement social

11 « Social Housing », *Urban China*, no 46, 2011 p. 76-82

Notes

ne rapporte pas aux promoteurs. Pour faire un profit maximum, il faut en effet construire au moins cher : la création architecturale comme le choix de matériaux de qualité s'en trouvent profondément altérés. Dans ce cadre, la diversité architecturale du logement social est donc forcément très limitée.

Un projet de logement social de l'agence Urbanus

Liu Xiaodu, interviewé dans *Urban China*¹², est fondateur-directeur de l'agence URBANUS et concepteur de l'« Urban-Tulou », logement à loyer modéré innovant. Il insiste sur les rôles des architectes : un module d'appartement oblige le respect de normes précises données par la ville (taille de l'appartement, ensoleillement, nombre de fenêtres...). L'architecte doit à la fois réfléchir à l'aménagement, au design intérieur, et apporter du confort pour ses habitants tout en composant avec un petit espace de vie. L'habitat lui-même est une priorité, avant la « personnalisation » de l'extérieur, de la forme du bâtiment. Pour lui, plus de recherches doivent être menées sur la conception de logement de petite superficie en Chine.

L'« Urban-Tulou »

Projet URBANUS / 12 000 m² / Guangzhou, Guangdong, China / Client : Shenzhen Vanke Real Estate Co.

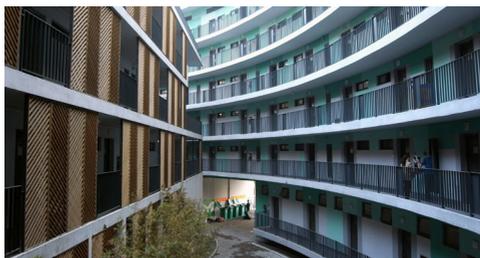
Les Tulou ou maisons Hakka, construites du XII^e aux XX^e siècles, dans les régions montagneuses et agricoles des provinces du Fujian et Guangdong, ont été imaginées par des populations migrantes et pour des populations migrantes, pour les « invités » à loger¹³. Elles sont de forme circulaire, amenant une vie publique et de la réciprocité où chaque habitant a conscience de l'autre. Liu Xiaodou s'en est inspiré pour construire à Guangzhou, l'« Urban-Tulou », logement social de 220 appartements¹⁴ pour ceux dont le revenu mensuel est inférieur à 1 500 yuan. A ce jour, le « Urban-Tulou » est le premier logement à loyer modéré entièrement financé par un promoteur immobilier privé.

Article rédigé par Sinapolis, Mars 2012

¹² « Social Housing », *Urban China*, no 46, 2011 p. 78-79

¹³ Zhao Xu, *The circle of life*, *China Daily*, 4 mars 2009 (http://www.chinadaily.com.cn/cndy/2009-03/04/content_7532954.htm)

¹⁴ Nico Saieh, *Tulou Housing Guangzhou / URBANUS Architects by Iwan Baan*, *Archi Daily*, 8 juin 2009 (<http://www.archdaily.com/24210/tulou-housing-guangzhou-urbanus-architects-by-iwan-baan/>)





Notes

China pins Hopes on Public Housing

By JAMES T. AREDDY in Chongqing, China,
and BOB DAVIS in Beijing



One of the biggest public-housing projects in history will help determine whether China can remake its real-estate sector fast enough to prevent its economy from flaming out.

China is in the midst of a crash program to build 36 million subsidized apartments by the end of 2015—enough units to house the entire population of Germany. The goal is twofold: to head off social unrest by ensuring decent places to live for low-wage workers, but also to cushion an expected fall in high-end construction—the result of policies to tame property speculation—by ramping up construction at the low end: so-called social housing.

«Social housing is the No. 1 priority when it comes to support economic growth, ensure social stability and bring down average housing prices, as far as the government is concerned,» said UBS analysts Tao Wang and Harrison Hu in a recent note.

The slowdown in China's growth is becoming evident in nearly every new release of economic data. On Friday, a manufacturing survey indicated contraction for a second straight month. Exports, which along with real estate have become the economy's biggest question marks, showed a pronounced dip in the HSBC's Purchasing Managing Index, which came in at 48.7 in December, below the 50 reading that marks expansion.



Bloomberg News

China's social-housing program on display in Chongqing, which is trying to lure migrant workers from the coast with cheap places to live.

Beijing's trading partners are closely watching its economic shifts: China's construction sector uses as much steel annually as the U.S., Japan and Germany combined, Ms. Wang notes. Glass, concrete, energy, furniture, home appliances and other industries also rely on China's housing market.

In China, those sectors account for more than 25% of GDP, and the social-housing push thus aims to be a form of economic stimulus that could spell the difference between a gentle slowing of China's growth—or a sharp plunge.

But the vast experiment faces a number of pitfalls that could risk damaging a crucial economic engine at a time of weakness elsewhere around the globe. Those problems include inflated accounts of progress, shoddy construction and problematic financing.

One of China's most ambitious social-housing efforts is under way in the southwestern metropolis of Chongqing.

Last month, Xiang Yuankun, a 26-year-old Chongqing factory worker, moved into a two-bedroom rental for just \$85 a month. He snagged the apartment after entering a lottery for those earning less than 2,000 yuan, or \$315, a month and living in less than 13 square meters, or 140 square feet, the size of a parking space.

His new apartment «is a privilege,» he says.

But critics argue that Beijing is mismanaging the social-housing effort. While the central government set the housing goal, it has largely left the



Notes

implementation and financing to local governments, which get much of their revenue by selling land to developers for luxury apartments, not low-profit housing.

There is widespread suspicion that Chinese municipalities are inflating the number of apartments they are building, or relabeling projects already under construction as social housing. In November, for instance, the Ministry of Housing said work on foundations was sufficient to qualify as «housing starts,» prompting derision that it was counting holes in the ground. Of 30 developers surveyed by Standard Chartered Bank, 21 said that less than 30% of the social housing being built was actually new construction.

The social-housing project may also lead to bad loans a few year's down the road. «The lion's share of the funding comes from the [state-owned] banking system,» said He Fan, an economist at the Chinese Academy of Social Sciences. While apartment sales may turn a profit, rental properties probably won't, which «will be a heavy burden for banks,» he said. He compares the program to «highways in the desert,» which he claims some local governments have built to meet highway-construction targets.

to move from China's coastal areas. For this to work, cheap housing is a must.

There is plenty of evidence of rushed efforts. Wang Yulan, a 56-year old retiree, moved into her new city-built apartment in a 33-floor Chongqing tower three months ago and immediately found a broken cupboard hinge, leak stains on both sides of her short foyer and badly misaligned window sills.

The city's mayor, Huang Qifan, dismisses criticism: «It is just like using a magnifying glass to check the quality of the skin of a beautiful lady,» he says.

Mr. Huang has chosen a risky strategy: locating the bulk of the housing many miles from the crowded downtown in the hope that the new towns will eventually develop into new centers of activity. Chinese policy makers' build-it-and-they-will-come approach has worked in some cases, most prominently in Shanghai's bustling Pudong district. But in other cases, it has led to the construction of so-called ghost cities: neighborhoods devoid of tenants or employers.

Critics point to a proliferation of ghost towns as evidence that China's real-estate market is a bubble that's bound to burst in a way that will badly damage the Chinese economy.

A looming supply of cheaper housing may be one factor now undercutting demand for property and also prices. In Shanghai, China Overseas Land recently discounted a batch of apartments by 25%. Nationwide in November, apartment prices were 0.17% lower than the previous month, the second month of falling prices, and some analysts predict new apartments may sell for about 30% less in 2012 than they did this year.

«The country will maintain its unwavering stance of the regulation of the property market next year to make housing prices return to a reasonable level,» the China's Politburo, the Communist Party's top decision-making body, said in a statement on Dec. 9.

To compensate the government is doubling down on its bet on social housing.

Set more than 40 kilometers (about 25 miles) from Chongqing's downtown, Xiyong Micro-Machinery Industry Park Low-Cost Housing Project consists of more than 55 buildings topping 30

The Home Front

China is boosting subsidized housing to help keep its construction sector humming as the country's economy slows.

Housing completions, in billions of square meters



*Social housing plus worker dormitories and apartments not built by commercial developers
Source: CEIC, GK Dragonomics estimates

Chongqing alone plans 40 million square meters, 430 million square feet, of subsidized apartments, an area 10 times larger than New York's Central Park. That's about 690,000 apartments the size of Mr. Xiang's 58-square meter (624 square feet) abode though many will be larger. The sprawling municipality has lots of land at its perimeter to devote to the effort. Chongqing also hopes to turn a wave of migration into a labor pool for the low-wage manufacturing industries it is trying to lure

Notes

floors, each painted pale green with white trim and some draped with red banners with hammer-and-sickle logos of the Communist Party. The nearly complete project consists of 20,000 two-bedroom and studio apartments. Each rental unit is furnished with a stove and toilet-shower room, but no hot water or closets. Refrigerators may need to go in the living room. Many units have patios.

A version of this article appeared Dec. 31, 2011, on page A8 in some U.S. editions of The Wall Street Journal, with the headline: China Pins Hope on Public Housing.



Agence France-Presse/Getty Images

A worker on a construction site on the waterfront of the Jialing River, a branch of Yangtze river, in Chongqing.

Outside the front gate, there's a new stainless-steel bus shelter for a yet-to-come bus route. A subway is planned, but won't open until 2013. Across the quiet eight-lane byway near the project is farmland. A villa development and a mall called «Premier Intellectual City» flank the low-cost housing project. Nearby, workers are putting the finishing touches on an electronics factory. It is a far cry from the glitzy \$3.5 billion luxury apartment-hotel-mall project Chongqing has just announced for its downtown.

Rosealea Yao, a real-estate specialist at Dragonomics Research in Beijing, is skeptical that projects in the deep suburbs will generate enough revenue to cover the interest on the loans taken out to build them, producing a drain on the city's budget for years to come. Many of the apartments are too small, she adds, to convince migrants to bring their families to live with them, making them little more than nicer versions of migrant dormitories.

The Chongqing city government says it can comfortably finance the projects and would subsidize its cost. «We don't have to worry about a bubble or nonperforming assets,» said a statement by the mayor's office.

—Yang Jie contributed to this article.

Notes

Social housing in China

Giving the urban poor a place to call home

Oct 15th 2011 | BEIJING | from the print edition
The Economist

IF THERE is one thing that annoys the man on the Beijing omnibus, it is the cost of housing in China's cities. By unofficial estimates, the average price of a flat in the capital has risen between five and ten-fold in the past decade. So Li Keqiang, who is likely to become China's next prime minister, is trying to show his mettle by sorting out the problem. Under his direction, local governments have embarked on a campaign to build unprecedented quantities of social housing for the urban poor. Officials have been claiming a spectacular success, but persuading citizens to share their joy is proving another matter.

Pressure from Mr Li looks, on the surface, to be paying off. Official statistics suggest that in recent weeks, local governments (not normally known for their enthusiasm for spending money on the poor) have been racing to meet their quotas for the year. On October 10th the central government declared that a target of starting work on 10m social-housing units this year was 98% complete. In September alone, work began on 1.2m units—more than twice the number of private homes America began building last year.

The central government is not just trying to woo the poor. It also sees the project as a way of pep-ping up the economy at a time of global gloom. This year's target represents a 70% increase in the construction of social housing compared with 2010 (see chart). In March the government announced a goal of completing 36m units by 2015.

If three people on average live in one flat, this would be the equivalent of building new housing for the combined populations of Britain and Poland.

Some state-controlled newspapers have, however, been airing scepticism. The surge in construction has been compared by a few commentators to Mao Zedong's Great Leap Forward of the late 1950s, when local governments vied with one other in their increasingly implausible claims of soaring output. "This kind of farce is showing signs of making a comeback", said a columnist in Panyu Daily, a newspaper in the southern province of Guangdong. In September alone, others noted, Guangdong's reported fulfilment of its quota for the year increased from 66% (the country's lowest rate) to 96%, thanks to work started on another 291,000 units. An article published by Sina.com, a news portal, said many analysts were wondering whether Guangdong had massaged its figures.

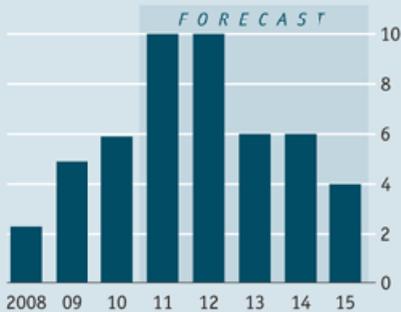
Next year's target is for work to begin on another 10m units (roughly the number of commercial housing units sold nationwide last year). But Zheng Siqi of Beijing's Tsinghua University worries whether the building boom is sustainable. The central government, she reckons, is only paying about 10-20% of the construction costs, which officials say will total around 1.3 trillion yuan (\$204 billion) for 10m units. It needs to provide more, Ms Zheng says.

Last month the central government told local authorities that they would not be allowed to build new offices for themselves if they failed to meet their quotas. That might help: local governments are fond of erecting lavish headquarters. Political pressure on them is likely to mount while Mr Li, a deputy prime minister, prepares to take over from his boss, Wen Jiabao. But sustaining this pace for long will not be easy. Local governments are well versed in frustrating central directives.

Critics also point out that the social-housing programme will mostly benefit urban residents, whose household-registration certificates, or

Affordable?

China's social-housing plans, m units begun



Source: China Index Academy



Notes



hukou, identify them as city residents. Migrants from the countryside usually find it difficult to get hold of such certificates, even if they have lived in a city for many years. Most local governments prefer not to hand them out, because to do so would commit them to providing the holder with the full range of welfare benefits.

The central government hopes the new housing will reduce public discontent over property prices, but even among urban hukou holders, many are cynical about the government's efforts. Officials find it difficult to assess who is qualified for the housing, given that many households disguise their true incomes. Some of the better-quality housing ends up in the hands of people who are clearly not entitled to it. A visit to one social-housing complex in eastern Beijing, Zhuxin Homes, finds several luxury cars parked around its apartment blocks. An estate agent nearby offers one of its apartments for rent: a sign that the owners have more than one property and are illegally turning their social housing into a money-spinner.

Mr Li has stressed the importance of ensuring that social housing is distributed fairly and has called for supervision of the process "by the media and people". But his own officials seem reluctant offer much convincing detail on local government compliance. As a report by Macquarie Capital Securities laments, "reliable facts are still hard to find".

Ouvrages de référence

Abrahamsen Eric, Beijing by foot, Immersion Guides,, 2008, 40p.

Bergère Marie-Claire et Bianco Lucien et Domes Jürgen, La Chine au XXe siècle : 1, D'une révolution à l'autre (1895-1949), Paris, Fayard, 1989, 441p.

Bergère Marie-Claire, Histoire de Shanghai, Paris, Fayard, 2002, 520p.

Bianco Lucien et Bergère Marie-Claire et Domes Jürgen, La Chine au XXe siècle : 2, De 1949 à aujourd'hui, Paris, Fayard, 1990, 448p.

Bobin Frédéric, Pékin en mouvement, Paris, Éd. Autrement, 2005, 220p.

Brizay Bernard, Shanghai : le Paris de l'Orient, Paris, Pygmalion, 2010, 499p.

Chevrier Yves, La Chine moderne, 3. éd. corr., Paris, Presses Univ. de France, 1997, 127p.

Domenach Jean-Luc, La Chine m'inquiète, Paris, Perrin, 2009, 281p.

Ged Françoise, Shanghai, Paris, Institut français d'architecture, coll. «Portrait de ville», 2000, 64p.

Ged Françoise et Edelmann Frédéric, Dans la ville chinoise, regards sur les mutations d'un empire : exposition, Barcelona, Paris, Actar-D, 2008, 344p.

Ged Françoise et Edelmann Frédéric, Positions, portaits d'une nouvelle génération d'architectes chinois : exposition, Barcelona, Paris, Actar-D, 2008, 224p.

Gernet Jacques, Le Monde chinois, Paris, Pocket, 2006.

Haski Pierre, Cinq ans en Chine : chronique d'une Chine en ébullition, Paris, Arènes, 2006, 573p.

Idier Nicolas, Shanghai : histoire, promenades, anthologie & dictionnaire, Paris, R. Laffont, 2010, 1464p.

Rocca Jean-Louis, La Condition chinoise : capitalisme, mise au travail et résistances dans la Chine des réformes, Paris, Karthala, 2006, 327p.

Articles, contributions

Billard Gerald et Cordier Aude, « La difficile promotion d'un développement urbain durable en Chine : l'exemple des nouvelles zones économiques dans le Delta du Yangtze », Université de Lausanne, Université de Lausanne, 2005.

Descamps Jeremie, « Villes chinoises et modernité : vers une reconnaissance de l'histoire urbaine ? », Monde Chinois, no. 22, 2010.

- Douay Nicolas, « Shanghai : l'évolution des styles de la planification urbaine », Perspectives Chinoises, 2008, p. 16-26.
- Duvigneau Helene, « Le Marathon des architectes en Chine », Connexions, no. 54, 2010, p. 88-89.
- Edelmann Frédéric, « Destruction et patrimoine », in Dans la ville chinoise, regards sur les mutations d'un empire, Barcelona, paris, Actar-D, 2008, p. 256-267.
- Edelmann Frédéric, « Positions », in Positions : portrait d'une nouvelle génération d'architectes chinois, Paris, Cité de l'architecture & du patrimoine, 2008, p. 13-16.
- Garrigue Anne, « La Fabrication de la ville - Interview de Jérémie Descamps », Connexions, no. 54, 2010, p. 62-66.
- Garrigue Anne, « Portrait d'une génération d'architectes designer. Jérémie Descamps, urbaniste », Connexions, no. 53, 2010, p. 3.
- Garrigue Anne, « Quand la poussière retombera... - Interview de Jean-Louis Rocca », Connexions, no. 54, 2010, p. 114-119.
- Imbot-Bichet Geneviève, « Villes », in Dans la ville chinoise, regards sur les mutations d'un empire, Barcelona, paris, Actar-D, 2008, p. 278-299.
- Koller, Frédéric, « Shanghai, la vitrine des ambitions chinoises », Le Temps, 2010, China, Shanghai, p. 3.
- Meyer Claude, « Shanghai 2010, vitrine d'une Chine conquérante ? », Le Monde, 2010, France, p. 2.
- Pedroletti Brice, « Le Casse-tête de l'urbanisme à la chinoise », Le Monde, 2010, China, Shanghai, p. 1.
- Spens (de) Renaud, « Au fil de l'histoire », Connexions, no. 54, 2010, p. 50-51.
- Sridi Nicolas, « Entre utopie et marché », Connexions, no. 54, 2010, p. 106-108.
- Yisan Ruan, « Les Villes et l'eau », in Dans la ville chinoise, regards sur les mutations d'un empire, Barcelona, paris, Actar-D, 2008, p. 130-137.

Littérature

- Cheng Wing, Éloge de l'ivresse : le tao du vin et ses vertus poèmes traduits du chinois par Cheng Wing fun & Hervé Collet, calligraphie de Cheng Wing fun., Millemont France, Moundarren, 1988.
- Wang Wei, Le Plein du vide, Millemont (Chemin des bois 78940), Moundarren, 1991.



Sinapolis / 习那城邦工作室 - www.sinapolis.net
Dongsi liutiao No.70, Dongcheng district, Beijing 100007 China,
+86 10 64044385 / +86 13718048444, info@sinapolis.net