
Investissements immobiliers et droits fonciers dans les campagnes chinoises

Thomas Vendryes*¹ and Shi Li

¹Centre d'Economie de la Sorbonne, Ecole Normale Supérieure de Cachan (CES, ENS Cachan) – École normale supérieure de Cachan - ENS Cachan – France

Résumé

Le développement chinois depuis le début des réformes et de l'ouverture en 1978 s'accompagne d'une transformation profonde des institutions et pratiques foncières dans les campagnes, les modes administratifs et collectifs d'allocation des terres agricoles laissant peu à peu place aux échanges libres, entre ménages ruraux, sur des marchés fonciers. Mais ces évolutions et la redéfinition corrélative des droits fonciers mettent à jour des conflits d'intérêts importants entre les différents acteurs des sociétés villageoises, conflits qui sont aujourd'hui une des principales causes des " incidents de masse " qui agitent la République Populaire. Un des plus importants facteurs alimentant le mécontentement populaire au niveau local – mécontentement qui peut dégénérer en émeutes et violences – est la possibilité qu'ont les autorités villageoises de réallouer les terres collectives lorsque se présente l'opportunité d'en céder une partie à des investisseurs extérieurs, une grande partie de profit ainsi réalisé étant accaparé par les cadres locaux, au détriment des villageois eux-mêmes. L'objectif de ce projet de recherche est de montrer que la croissance des investissements dans le secteur immobilier – dont, notamment, celle des investissements étrangers – alimente des pratiques foncières défavorables aux citoyens ruraux. Mais ces évolutions néfastes peuvent être contrées par les citoyens ruraux si des mécanismes de gouvernance démocratique locale existent et fonctionnent. À partir de données détaillées sur près d'un millier de villages chinois en 2002, les résultats préliminaires montrent que, effectivement, l'exposition d'un village aux investisseurs étrangers dans le secteur immobilier augmente la fréquence des réallocations administratives des terres.

Mots-Clés: Droits sur la terre, urbanisation, investissements internationaux, démocratie locale, Chine

*Intervenant