

Problèmes relatifs à l'habitat et aux conditions d'existence : la deuxième difficulté des habitants des villes chinoises

Sans amélioration du système du logement, l'accession à la propriété restera difficile pour le citoyen moyen

« Le déséquilibre d'une société se répercute nécessairement sur son marché immobilier », Sun Liping, article tiré du site Tianyi, 6 juillet 2006

Résumé de l'article : En cette première décennie du 21^{ème} siècle, les habitants des grandes villes chinoises se retrouvent totalement confrontés aux promoteurs et agents immobiliers. Shanghai, Pékin, Canton, pas une ville n'y fait exception. Face à l'envolée des prix de l'immobilier, les promoteurs et agents immobiliers ont acquis en général une détestable réputation auprès des particuliers qui leur ont immédiatement reproché d'avoir perdu tout sens éthique et de la responsabilité sociale. Ce phénomène « typiquement chinois » n'a non seulement pas eu lieu dans d'autres pays, mais il n'a pas non plus été observé dans d'autres domaines des biens de consommation. Cet article, en s'attachant à évoquer ce phénomène particulier, tente de dévoiler le vrai visage du logement. Il vise à replacer ce phénomène dans le contexte plus général de la société chinoise, à livrer une analyse qui va au-delà du domaine restreint du marché de l'immobilier, et à explorer toutes les pistes les plus anodines qui permettront éventuellement de dégager des éléments pertinents en matière d'accession personnelle à la propriété.

Le logement se démarque de tout autre bien de consommation. Sa particularité tient au fait que ce n'est pas un produit que l'on peut tout simplement inclure dans la liste des marchandises qui se décident sur un marché, auquel cas un grand nombre de personnes pourraient se retrouver dans la rue, privées de toute dignité humaine. De la même façon, il ne peut pas être défini de manière réductrice comme un volet de l'état providence, telle la dernière ligne de défense publique derrière laquelle on pourrait se réfugier, car le budget public n'est pas en mesure de prendre en charge tous les problèmes de logement du pays. Ce type de dualité caractérise l'ambivalence du logement : à la fois instrument du marché et objet d'aide sociale.

Cependant, en Chine, la « résolution du problème du logement » se réduit à la question de l'achat d'un logement, qui plus est, un « logement librement négociable ». En d'autres termes, le logement,

au sens étroit, rentre dans un marché, et devient une marchandise proposée par un promoteur ou un agent immobilier, lequel, en tant que vendeur, cible sur le marché la tranche des personnes à haut revenu ayant un fort pouvoir d'achat, et cherche par tous les moyens à atteindre le retour sur investissement le plus élevé possible. Ces pratiques, considérées comme normales dans le cadre d'une transaction sur un marché libre, sont critiquées lorsqu'elles s'appliquent au logement, du fait de son caractère social. La tension actuelle entre le secteur immobilier et les consommateurs est telle que la situation est difficilement comparable avec d'autres secteurs d'activité.

Le cœur du problème doit être replacé dans le contexte plus large de la société pour pouvoir être compris. Premièrement, on assiste à une répartition des richesses de plus en plus inégale et l'écart entre les riches et les pauvres se creuse. Les promoteurs et agents immobiliers, qui sont les principaux fournisseurs de logement, s'intéressent inévitablement à la catégorie de clients aisés et entreprennent moins de constructions bas de gamme aux prix plus accessibles. L'ensemble du secteur suit cette tendance à l'embourgeoisement et se détourne des consommateurs moyens, allant même jusqu'à supprimer toutes les caractéristiques fondamentales du « logement », lequel tend à devenir un type d'investissement et même un objet de spéculation. Le marché de l'immobilier reflète la situation de la répartition des revenus en Chine. Si cette répartition ne change pas, alors la structure du secteur immobilier, de la même façon, ne changera pas.

Ensuite, les écarts sociaux et de richesse entre les régions sont extrêmement marqués en Chine. La majeure partie des ressources économiques, culturelles et politiques du pays, ainsi que des opportunités professionnelles, se concentre dans un nombre limité de grandes villes. En conséquence, c'est là qu'affluent les capitaux et investisseurs étrangers, les travailleurs migrants s'y ruent également. Cela maintient artificiellement les prix élevés des logements, qui, malgré tout, trouvent toujours preneurs.

Ainsi, il faut résoudre ce problème à la racine. Une méthode judicieuse serait de faire en sorte que l'ensemble du système de logement puisse proposer une gamme de produits structurée en rapport avec les besoins, afin de permettre à toutes les couches de la société de pouvoir choisir dans cette gamme le type de logement qui leur convient. Cependant, qui de l'Etat ou des promoteurs immobiliers doit proposer une offre en la matière ? Comment l'idée d'un logement qui serait à moitié financé par l'aide sociale pourrait-elle voir le jour ? Comment mettre sur pied un système de logement (qui ne soit pas uniquement un bien de consommation) viable ? L'article ne va pas plus

loin.

[Fin]

« Le déséquilibre d'une société se répercute nécessairement sur son marché immobilier », Sun Liping, article tiré du site Tianyi, 6 juillet 2006



<http://creativecommons.org/licenses/by-nd/2.0/fr/deed.fr>