



# La promotion immobilière en Chine

Actualisation novembre 2006

© MINEFI – DGTPE

Prestation réalisée sous système de management de la qualité certifié AFAQ ISO 9001

## La croissance spectaculaire de l'immobilier dure depuis 10 ans

### Investissements dans la construction

Année	Investissements (en Mds de RMB)
2001	136.006
2002	144.681
2003	896.288
2004	300.445
2005	275.099

Source : China National Bureau of Statistics

### Construction en m<sup>2</sup>

Année	Surface en construction en millions de m <sup>2</sup>	
	de m <sup>2</sup>	Dont résidentiel
2001	151.46	92.02
2002	231.36	102.05
2003	312.85	105.38
2004	379.94	185.50
2005	456.52	232.07

Source : China National Bureau of Statistics

**Les logements résidentiels représentent environ 80% des projets immobiliers. La durée moyenne de construction d'un projet est de 2 ans.**

Le boom de la construction que connaît la Chine depuis les années 90 a touché toutes les grandes villes chinoises. Certaines régions se sont développées avant d'autres (dans l'ordre Canton et le Delta de la Rivière des Perles, Shanghai et l'estuaire du Yangtze, puis plus récemment Pékin et les villes du golfe de Bohai), mais aujourd'hui le rythme effréné de la construction ne se limite plus aux seules régions côtières, et gagne progressivement le centre et même l'Ouest du pays.

Dans les grandes villes, la construction de logements neufs et d'immeubles de bureaux est le fait de promoteurs immobiliers. La surface habitée par personne est passée de 5 m<sup>2</sup> au début des années 80 à 20 m<sup>2</sup> en moyenne aujourd'hui et devrait atteindre 35 m<sup>2</sup> d'ici 10 ans. La Chine devrait en effet construire, au cours de la décennie, environ 6 milliards de m<sup>2</sup> de logements urbains (70 millions de logements, d'une taille moyenne de 85 m<sup>2</sup>).

L'investissement immobilier en Chine a connu une croissance spectaculaire de 20% en moyenne depuis la réforme du logement lancée en 1998. Cette réforme a permis aux citoyens de devenir propriétaires de leurs logements, autrefois propriétés de leurs unités de travail. Ce transfert de propriété vers les populations urbaines a rapporté à l'Etat 280 millions d'euros (cession aux occupants à des conditions privilégiées). De fait, le taux de propriété a doublé en 5 ans et atteint aujourd'hui 70% (contre 65% aux Etats-Unis et 60% dans les pays développés européens). Cet accès rapide à la propriété s'est accompagné d'une forte demande pour les matériaux de construction, mais aussi de décoration.

Face au faible développement des marchés boursiers et en l'absence de produits financiers réellement attractifs, de nombreux ménages investissent dans la pierre ; en milieu urbain, il n'est pas rare d'acheter un deuxième appartement à des fins locatives ou spéculatives, entraînant ainsi une hausse du prix des logements dans les grandes villes chinoises. L'inflation immobilière était en moyenne de 14,4% en 2004 et supérieure à 20% dans les grandes villes telles Pékin ou encore Shanghai.

## Structure de la promotion immobilière en Chine

### Le droit du sol en Chine

La constitution chinoise distingue le droit de propriété (les terrains appartiennent tous à l'État ou à ses démembrements locaux) du droit

Les promoteurs immobiliers sont concentrés principalement dans les grandes villes (Canton, Shenzhen, Shanghai, Pékin, et quelques villes du centre de la Chine), où le rythme de construction est le plus élevé.

Aux promoteurs chinois s'ajoutent des promoteurs privés de Hong Kong qui

d'utilisation du sol, qui peut être soit alloué, soit concédé, pour des périodes allant de 30 ans (commercial) à 70 ans (résidentiel).

se sont mis à investir en Chine dès la mise en application de l'accord CEPA qui offre un traitement préférentiel aux prestataires de services hongkongais dans les secteurs de la construction et de l'immobilier. Les promoteurs hongkongais sont très présents en Chine continentale, et leurs projets sont souvent positionnés sur le haut de gamme.

**Un secteur encore dominé par les entreprises chinoises publiques...**

L'aménagement du territoire hérité de l'ère maoïste, fondé sur l'autonomie des provinces, a encore aujourd'hui des effets sur la structure du marché de la promotion immobilière : les marchés de la promotion immobilière restent encore aujourd'hui assez cloisonnés. En outre, la promotion immobilière impliquant le développement d'un puissant relationnel avec les autorités locales, qui disposent des terrains, il est difficile pour un promoteur de rayonner hors de sa province d'origine. Seuls quelques grands groupes (souvent issus de la diaspora chinoise et de Hong Kong) ont su s'affranchir de cette contrainte, en déployant un important lobbying à tous les échelons.

**... et d'abord difficile pour les investisseurs étrangers (sauf hongkongais)**

Les promoteurs sont d'ailleurs pour la plupart des entreprises publiques directement ou indirectement contrôlées par les municipalités, ou affiliés à de grands groupes de construction municipaux. Depuis le boom de l'immobilier apparu au cours des années 90, a émergé une nouvelle catégorie d'acteurs : des groupes industriels, publics comme privés, n'ont pas hésité à diversifier leurs activités pour investir massivement dans le secteur.

**Un secteur très morcelé (on dénombre plus de 10 000 promoteurs)...**

Le secteur de la promotion immobilière en Chine est très morcelé. Le premier promoteur chinois, Vanke, détiendrait à peine plus de 1% du marché total. Les autorités s'efforcent désormais (comme dans d'autres domaines) d'encourager la profession à se concentrer autour des promoteurs les plus importants. Depuis deux ans, les mesures de refroidissement de l'économie, en partie ciblées sur l'immobilier, y ont contribué : face au resserrement de l'offre de crédit, certains petits promoteurs ont fait faillite. Dans les cinq prochaines années, selon l'administration chinoise, le nombre des promoteurs immobiliers devrait fondre de 10 000 à 3 000.

**...où la consolidation est encouragée par les autorités.**

**Système de qualification de la profession par le Ministère de la Construction :**

Trois niveaux de qualification des promoteurs immobiliers (1, 2, 3) réglementent les types de projets que peut développer un promoteur, selon sa taille et ses références. Les promoteurs de classe 1 sont autorisés à construire les plus grands projets.

Représentatif de la restructuration en cours du secteur, CRED (China Real Estate Development) est un conglomérat d'Etat basé à Pékin qui a été constitué en rassemblant de nombreux promoteurs publics de faible envergure, actifs dans l'ensemble de la Chine mais sans véritable coordination entre eux. Il constitue donc, en théorie, le plus grand groupe immobilier chinois, mais n'apparaît pas encore aujourd'hui géré comme une véritable société consolidée. Les autorités chinoises ambitionnent de faire de CRED un champion national de l'immobilier. Appelé des vœux des autorités chinoises, ce mouvement de concentration s'accompagne d'un train de mesures administratives et réglementaires destinées à assainir le marché et à en responsabiliser ses acteurs, telle, par exemple, celle introduisant un système de qualification préalable des opérateurs par le Ministère de la Construction.

## Panorama du développement immobilier dans les grandes villes chinoises

En 2005, la Chine a construit un total de 470 millions de m<sup>2</sup> de logements à prix modéré, offrant ainsi des logements abordables à plus de 5,7 millions de familles.

### Pékin :

**En Chine, le prix de vente moyen**

Selon le XI<sup>e</sup> plan quinquennal (2006-2010), Pékin planifie de construire lors de cette période 210 000 logements à prix modéré sur une surface 15 millions

pour un logement à prix modéré est inférieur à 4 000 RMB le m<sup>2</sup>, selon la commission de construction de Pékin.

de m<sup>2</sup>. 110 000 logements de ce genre sur une surface total au sol de 8 millions de m<sup>2</sup> seront disponibles avant 2008. Ce même plan stipule que la construction d'un logement avec une chambre aura une surface moyenne de 40 m<sup>2</sup> et qu'un logement de deux chambres en aura 60 m<sup>2</sup>.

3,558 millions de m<sup>2</sup> de logements à prix modéré ont déjà été construits à Pékin en 2005.

Le salaire moyen d'un cadre à Shanghai est de 3 000 RMB par mois.

#### Shanghai :

Selon le XIe plan quinquennal, Shanghai a instauré la réglementation qu'au moins 70% des nouveaux logements construits auront une surface inférieure à 90 m<sup>2</sup>. Durant cette période, 100 millions de m<sup>2</sup> de logement seront construits sur une surface de 120 millions de m<sup>2</sup>. En 2005, 28 millions de m<sup>2</sup> ont été construits, 27 et 26 millions le seront respectivement en 2006 et 2007. De même, 20 millions de m<sup>2</sup> de logements anciens seront rénovés durant cette période. De nombreux nouveaux logements sont conçus avec l'utilisation d'énergies renouvelables telles que l'énergie solaire qui réduit de moitié la consommation d'énergie lors de la construction de nouveaux logements.

#### Canton :

En 2005, la surface de bureaux et d'espaces résidentiels en construction a été, selon les chiffres officiels, de 45 millions de m<sup>2</sup>. Le dynamisme du secteur immobilier de Canton, mais aussi de la plupart des villes millionnaires en habitant du delta de la rivière des Perles, et notamment Shenzhen où le revenu par habitant est le plus élevé de Chine en 2005, n'a donc rien à envier à celui des autres grandes agglomérations chinoises. Au cours du XIe Plan, Canton construira 10 « villes nouvelles » dont un nouveau quartier d'affaires (Central Business District) de 13 millions de m<sup>2</sup> qui comportera en plus des tours jumelles d'une hauteur de 500 m, plusieurs hôtels 5 étoiles dont Carlton Ritz, un opéra, un musée et la nouvelle tour de télévision de Canton (608 m).

## Evolution future du marché immobilier

Excès de projets de luxe et manque de logements moyens de gamme.

Il existe un problème d'inadéquation entre l'offre de logement dans les grandes villes (orientée vers le luxe, plus rémunérateur) et la demande importante de logements moyens de gamme. Le prix de l'immobilier n'a pas cessé d'augmenter ces 4-5 dernières années rendant les prix au mètre carré inabordables à la population locale. Ainsi ont été mis en place de nouvelles réglementations restreignant la construction de logements haut de gamme et prônant ceux de moyens de gamme. A Shanghai, la construction de villas est dès à présent interdite durant une période de trois ans. Ces nouvelles directives devraient rééquilibrer le marché immobilier en Chine et élever le taux de propriété. A court et moyen termes, ces demandes grandissantes rehausseront le prix moyen des logements de milieu de gamme.

## Contacts utiles

Vos correspondants en Chine pour le secteur de l'immobilier :

ME de Canton : Alain BERDER  
[alain.berder@missioneco.org](mailto:alain.berder@missioneco.org)

ME de Chengdu : Thibaut FABRE  
[thibaut.fabre@missioneco.org](mailto:thibaut.fabre@missioneco.org)

ME de Hong Kong : Carole CUNISSET  
[carole.cunisset@missioneco.org](mailto:carole.cunisset@missioneco.org)

#### **Prestations sur mesure :**

Vous pouvez faire appel aux Missions économiques pour des prestations personnalisées, qui peuvent porter sur :

- de la recherche d'information ;
- des analyses et études personnalisées ;
- des prestations d'accompagnement en phase de prospection ou d'implantation ;
- des veilles réglementaires, commerciales et concurrentielles...

Ces prestations sont complémentaires et se situent généralement en amont des

ME de Pékin : Roseline LEGRAND  
[roseline.legrand@missioneco.org](mailto:roseline.legrand@missioneco.org)

services rendus par les prestataires spécialisés dans les domaines tels que le droit des affaires, la fiscalité, le marketing, la logistique, la communication...

ME de Shanghai : Weng Si TANG  
[wengsi.tang@missioneco.org](mailto:wengsi.tang@missioneco.org)

Sur la base d'un cahier des charges négocié avec les Missions économiques, celles-ci vous font parvenir une proposition de services détaillant le périmètre et les conditions de leurs interventions, les différentes phases de la prestation, les moyens mis en œuvre pour sa réalisation ainsi qu'un devis détaillé retraçant les différents coûts de la prestation.

## Pour en savoir plus

## Ouvrage disponible sur la promotion immobilière en Chine



La Mission économique de Shanghai a publié en juillet 2006 un ouvrage de 76 pages relatifs au développement immobilier à Shanghai et sa région.

Ce guide répertoire a pour ambition d'aider les entreprises à maîtriser les principales caractéristiques du marché, afin de leur en faciliter l'accès et la compréhension, grâce à un panorama général et une mise à jour de la législation en vigueur. Il propose une liste de plus de 30 contacts incontournables, regroupant des contacts institutionnels, mais aussi des promoteurs immobiliers chinois et étrangers actifs à Shanghai et sa région.

Présentation accessible depuis :

[http://www.missioneco.org/Chine/documents\\_new.asp?V=7\\_PDF\\_123632](http://www.missioneco.org/Chine/documents_new.asp?V=7_PDF_123632)

### Copyright

Tous droits de reproduction réservés, sauf autorisation expresse de la Mission Economique de SHANGHAI (adresser les demandes à [shanghai@missioneco.org](mailto:shanghai@missioneco.org)).

### Clause de non-responsabilité

Les ME s'efforcent de diffuser des informations exactes et à jour, et corrigeront, dans la mesure du possible, les erreurs qui leur seront signalées. Toutefois, elles ne peuvent en aucun cas être tenues responsables de l'utilisation et de l'interprétation de l'information contenue dans cette publication qui ne vise pas à délivrer des conseils personnalisés qui supposent l'étude et l'analyse de cas particuliers.



### Auteur :

Mission Économique de Shanghai  
Adresse : Haitong Securities Building 21/F, 689  
Guangdong Lu – SHANGHAI RPC 200001  
CHINE

Rédigée par : Weng Si TANG  
Revue par : Laurent MARTIN

Date de parution : 7 novembre 2006  
Version originelle du 16 mars 2005