



SciencesPo.

CERI  
CNRS

## LA MOBILISATION DES PROPRIETAIRES A PEKIN LA CONSTRUCTION PLUTOT QUE LA REVOLUTION\*

Aurore Merle\*

Le 20 janvier 2010, plus de 200 propriétaires venus de toute la Chine se réunissaient à Pékin dans le cadre du lancement d'une « plateforme » officielle de service dans la gestion des résidences. Fait hautement symbolique, la cérémonie d'ouverture, réunissant fonctionnaires, promoteurs immobiliers et propriétaires, avait lieu dans l'une des salles annexes de l'Assemblée nationale populaire de Chine. En 2007, à l'occasion de l'adoption dans la même assemblée de la Loi sur la propriété privée (*wuquan fa*), les propriétaires avaient déjà fait entendre leurs voix, sous la forme d'une pétition collective signée par plus de 180 000 personnes et réclamant des modifications de certains articles rédigés en leur défaveur. Que représentent ces mobilisations collectives dans la Chine urbaine

---

\* S'inscrivant dans le projet « Construction des communautés et relations de pouvoir dans la période de transition de la société en Chine » coordonné par les professeurs Guo Yuhua et Shen Yuan, cette recherche a bénéficié du soutien du Centre de recherche sur la société et le développement en Chine de l'Université de Pékin et du programme de financement de projets prioritaires en sciences humaines et sociales du Ministère de l'Enseignement de Chine. Je tiens à remercier ici Guo Yuhua et Shen Yuan ainsi que tous les membres de l'équipe pour leur chaleureux accueil et leurs précieux conseils.

contemporaine ? Quels enjeux révèlent-elles des reconfigurations sociales et spatiales en cours depuis deux décennies ? Plateforme d'échange entre propriétaires, mais aussi avocats et experts, les « classes de formation pour propriétaires » organisées à Pékin constituent un lieu d'observation privilégié pour saisir ces reconfigurations et, plus fondamentalement, pour appréhender les processus de subjectivation à l'oeuvre dans les actions collectives de ces citoyens.

## **REFORME DU SYSTEME DU LOGEMENT ET EMERGENCE D'UNE NOUVELLE FIGURE SOCIALE : LE « PROPRIETAIRE »**

La formation d'un marché du logement et le mouvement d'accès à la propriété des classes supérieures et moyennes de la société urbaine constituent une « révolution » dans la Chine des réformes, bouleversant non seulement la physionomie des villes<sup>1</sup> mais faisant apparaître une nouvelle figure sociale, celle du « propriétaire » (*yezhu*)<sup>2</sup>. Posséder un logement à soi est devenu un enjeu fondamental pour les citoyens, permettant l'accès à un nouveau confort matériel, signalant un certain statut ou une réussite sociale, incarnant la promesse ou l'accomplissement de projets matrimoniaux et familiaux. Pourtant, ce rêve des familles chinoises peut tourner au cauchemar et les « communautés de quartier » (*shequ*), loin d'être les havres de paix imaginés, se transforment parfois en champs de bataille où sont en jeu les relations entre différentes catégories d'acteurs : propriétaires regroupés dans

---

<sup>1</sup> Les destructions de quartiers entiers et les nombreuses opérations de construction au coeur mais également à la périphérie des villes à partir du milieu des années 1990 ont contribué à transformer en profondeur la morphologie urbaine. Comme le souligne Luigi Tomba, le découplage progressif entre lieu de travail et lieu de résidence, lié à la transformation du système de l'unité de travail (*danwei*) et l'adoption d'une conception fonctionnelle des villes post-socialistes ont largement favorisé une ségrégation sociale et spatiale, rompant avec la période précédente. Voir : Luigi Tomba, « Fabriquer une communauté. Gestion des évolutions sociales dans une ville chinoise », *Perspectives chinoises*, n°4, 2008, p. 50-65.

<sup>2</sup> Le mot *yezhu* obtient ainsi 44 900 000 occurrences sur google en Chine : aux articles de presse en ligne, s'ajoutent de nombreux forums locaux consacrés aux propriétaires.

le cadre de mouvements de défense de leurs droits ou au sein de « comités de propriétaires » (*yezhu weiyuanhui*), promoteurs immobiliers et sociétés de gestion affiliées (*wuye gongsi*), comités de résidents (*jumin weiyuanhui*) enfin qui tout en étant censés représenter les habitants constituent l'ancrage local du pouvoir politique<sup>3</sup>. La figure nouvelle du « propriétaire » apparaît donc ambivalente : identité désirable - la propriété d'un logement comme sécurité et confort-, elle est également vulnérable face à « l'alliance du marché et du pouvoir »<sup>4</sup>.

### DE LA DEFENSE DES DROITS A L'INVENTION DE NOUVEAUX « CORPS INTERMEDIAIRES »

« Nous avons fait la révolution » : qu'ils soient chefs d'entreprise, cols blancs travaillant dans une société étrangère, policiers ou retraités... les propriétaires mobilisés partagent souvent cette formule pour décrire les actions collectives de défense des droits menées à l'échelle des espaces résidentiels ou des « communautés de quartier ». Problèmes de construction, controverses autour des surfaces des appartements, transformation des plans d'habitation par les promoteurs, conflits avec les sociétés de gestion sur les frais et la qualité des services... chaque espace résidentiel constitue une configuration spécifique, dotée d'une histoire complexe où s'enchevêtrent de multiples événements. La « révolution » désigne ici des registres d'actions variés que l'on peut classer selon trois catégories : les requêtes auprès des administrations (*shangfang*)<sup>5</sup>, les actions en justice, ainsi que les « événements à caractère de masse » (*qunzhongxing shijian*). Cette terminologie officielle regroupe un ensemble d'actions collectives de protestation, allant de l'affichage de banderoles dans l'espace public, au défilé de voitures se rendant au siège d'une administration ou du

---

<sup>3</sup> Voir Judith Audin, « Le quartier, lieu de réinvention des relations Etat-société en Chine urbaine : l'exemple des comités de résidents à Pékin », *Raisons politiques* 2008/1, n°29, p. 107-117.

<sup>4</sup> Voir Chen, Yingfang, « Les mouvements de protestation des classes moyennes », in Jean-Louis Rocca (éd.), *La société chinoise vue par ses sociologues*, Paris, Presses de SciencePo, 2008, Shen Yuan, « Vers les droits du citoyen : la défense des droits des propriétaires comme mouvement citoyen dans la Chine contemporaine », in Laurence Roulleau-Berger et Guo Yuhua, Li Peilin, Liu Shiding (éd.), *La nouvelle sociologie chinoise*, Paris, CNRS, 2008, p. 299-326.

<sup>5</sup> Institué au début des années 1950 par le nouveau régime communiste, le système des lettres et des visites, connu sous le nom de *xinfang zhidu* et distinct du système juridique, autorise les citoyens chinois à effectuer des requêtes auprès des différents échelons des administrations. Voir Isabelle Thireau et Hua Linshan, *Les ruses de la démocratie. Protester en Chine*, Paris, Editions du Seuil, 2010.

gouvernement local, en passant par des manifestations, des grèves de la faim ou encore le blocage d'axes de circulation.

Comme le rapportent différents propriétaires, c'est souvent au cours de cette phase de lutte que s'impose la nécessité de créer un comité de propriétaires. Apparue pour la première fois en 1991 à Shenzhen, le comité de propriétaires est une organisation nouvelle dans la Chine urbaine. Conçue pour gérer les biens des copropriétés et les contrats avec les sociétés de gestion, cette instance de représentation des propriétaires au statut juridique en cours d'évolution devient non seulement un enjeu de pouvoir au sein des espaces résidentiels mais également le foyer d'innovations institutionnelles par les citoyens. Comment créer et faire fonctionner un comité ? Comme le formulent certains propriétaires, après la « révolution » (*geming*), survient le temps de la « construction » (*jianshe*), expression faisant référence à la fondation de la Chine nouvelle. Si depuis le début des années 2000, différents textes officiels précisent les modalités de création et de renouvellement des comités de propriétaires, leur rédaction laisse apparaître un espace d'action et de création, favorisant l'émergence de différents règlements, procédures et modèles de fonctionnement.

A Pékin, des réunions de formation pour propriétaires rendent compte de différents modèles d'organisation des comités et tentent d'apporter des solutions aux difficultés fréquemment rencontrées dans les nouveaux espaces résidentiels. Par exemple, d'un point de vue concret, à qui confier la garde du sceau du comité afin d'éviter toute tentative de « dictature » ou de « corruption » ? Par quelles procédures garantir la bonne tenue des réunions et assemblées, face aux nombreuses interruptions, disputes et même violences qui se produisent dans la pratique ?

Plus fondamentalement, comment représenter l'ensemble des propriétaires d'une résidence quand certaines « communautés de quartier » regroupent plusieurs milliers de foyers ? Là encore, les quartiers créent et expérimentent différents systèmes de gestion, en tenant compte à la fois du cadre réglementaire mais également de la spécificité de la configuration locale. Faut-il favoriser un système de « démocratie directe » avec une « séparation des pouvoirs », entre une assemblée générale des propriétaires (*yezhu dahui*) qui serait l'organe de décision et un comité de propriétaires qui serait l'organe exécutif ? Ou, comme l'expérimentent plusieurs quartiers à Pékin, un système indirect de représentation insérant, entre l'assemblée générale et le comité, un niveau intermédiaire constitué d'une assemblée de représentants de propriétaires (*yezhu daibiao dahui*) ? Ou faut-il promouvoir un système de représentants par immeuble, afin de faciliter la transmission des informations et les prises de décision ? Eduqués, ayant parfois étudié ou travaillé à l'étranger, ces propriétaires devenus « experts » associent, dans leur présentation, théories des systèmes politiques occidentaux et expérimentations locales. Si ces instances de représentation ont vocation à régler la gestion des propriétés communes et concernent des questions d'ordre principalement économique, leur mode d'organisation et de fonctionnement est pensé et élaboré à partir du registre de la *polis*, c'est-à-dire de l'organisation des formes de gouvernement d'une communauté d'individus.

L'invention de procédures, de règles et de « systèmes de gestion » au sein des communautés de quartier ne se fait pourtant pas de manière isolée, mais en interaction avec les modifications réglementaires.

## LOIS ET REGLEMENTS CONCERNANT LA GESTION DES BIENS IMMOBILIERS : DES OUTILS DE DEFENSE, DES VECTEURS DE CHANGEMENT

Différentes lois et textes réglementaires définissent et délimitent le statut de la propriété privée d'un logement, la gestion des biens et parties communes des espaces résidentiels, ainsi que la création et le fonctionnement des instances de représentation des propriétaires. Aux textes qui s'appliquent à l'échelle nationale comme la Loi sur la propriété des biens (*wuquan fa*) de 2007 ou le Règlement concernant la gestion des propriétés (*wuye guanli tiaoli*) émanant du Conseil des Affaires d'Etat en 2003, s'ajoutent de nombreuses réglementations locales. Etudier ces différents textes, les comparer, les distinguer dans leur contenu mais également dans leur valeur hiérarchique constituent un investissement important mais peut devenir une ressource précieuse dans les rapports avec les administrations : « si tu ne comprends pas la loi, les administrations vont te maltraiter, mais si tu connais la loi, ils seront prudents ».

Cet apprentissage traduit un changement en cours dans la conception de la loi et du fonctionnement de l'administration : « auparavant, c'était les éditoriaux du *Quotidien du Peuple* qui faisaient office de loi. Aujourd'hui, nous disposons de lois ». Les « documents » (*wenjian*) émis par les différentes administrations locales ou comités de quartier sont soumis à une scrupuleuse analyse et même parfois dénoncés comme ne respectant pas la loi. Les paradoxes qu'ils recèlent sont soumis à l'interprétation collective : que va donner dans la pratique le renforcement conjoint des droits des propriétaires et des attributions des comités de résidents qui apparaît dans le dernier règlement sur la gestion des biens de la municipalité de Pékin ?

Cet investissement porte également sur l'élaboration de nouveaux textes par les pouvoirs publics. Ainsi, la loi sur la propriété privée de 2007, pour laquelle les propriétaires se mobilisèrent fortement en lançant une pétition collective demandant des révisions du texte

de loi, opération sensible à l'heure où un débat idéologique sur la propriété privée divisait membres du parti et experts. Cette entreprise a réuni plus de 180 000 signatures et contribua à plusieurs modifications de la loi. Actuellement, le document interne sur la « méthode de gestion des syndics de la ville de Pékin » fait l'objet de débats et de propositions de corrections parmi les propriétaires de Pékin.

Les reconfigurations spatiales et sociales des villes chinoises, amorcées depuis deux décennies, soulèvent de nombreuses interrogations. Parmi celles-ci, les actions collectives de défense des droits des nouveaux propriétaires de logement et l'émergence d'une forme organisationnelle nouvelle au sein des « communautés de quartier » - le comité de propriétaires - ont particulièrement attiré l'attention des chercheurs. Ces actions collectives ou « mouvements urbains » incarneraient-ils l'émergence d'une société civile ou seraient-ils à l'inverse voués à l'échec face au maintien du contrôle social effectué par le pouvoir politique ? L'observation des mobilisations de propriétaires à Pékin, en particulier des réunions de formation et des débats qu'ils organisent, invite à une vision moins téléologique des reconfigurations en cours : l'invention de modes de gestion et de règles communes au sein des nouveaux espaces résidentiels, de même que la constitution de savoirs juridiques et citoyens témoignent plutôt, selon la formule employée par les propriétaires, d'un long processus de construction plus que d'une révolution.

**\*Aurore Merle est post-doctorante au Département de sociologie  
de l'université Tsinghua à Pékin,  
membre associée de l'Institut d'Asie orientale à Lyon.**