

LE BOOM DE L'IMMOBILIER EN CHINE

ZHENG KANG *

La Chine vit le rêve d'une croissance spectaculaire en plein marasme économique occidental. Et l'un des rouages de ce boom est l'immobilier. Jadis, la *Shi Jing* (genre poétique) de Zhou au VII^e siècle avant J.C. disait «*Sous le ciel, il n'y a que la terre du prince*». Le territoire de l'Empire, si vaste fût-il, n'avait qu'un seul propriétaire, le fils du ciel.

L'avènement du communisme en 1949 a étatisé la propriété de la terre en achevant, d'une autre façon, la doctrine de *Shi Jing*. Jusqu'à la mort de Mao, l'immobilier ne se commerçait pas. Le pouvoir décisionnel était entièrement à la discrétion des programmeurs du Plan. Dans les annuaires de la Statistique de Chine, il n'y a pas de chapitre sur l'immobilier.

Le circuit des capitaux par l'Etat pour la construction immobilière s'effectue par des organes de gestion du crédit bien définis. C'était la Banque de Construction, dont l'affectation du crédit était strictement réglée par le Plan *via* le Ministère des finances. Dans la conception statistique officielle, le logement n'est pas considéré comme une marchandise, mais comme un élément intégral des biens publics. Il s'agit du capital fixe appartenant à l'économie nationale. Tout entre dans le vaste programme du plan quinquennal.

Dès son retour au pouvoir après la mort de Mao, Deng inscrit l'immobilier dans son projet d'introduire l'économie de marché. Libérer l'Etat du fardeau de loger le peuple, faire l'immobilier un facteur du commerce libre, sont des principaux axes de ce programme lourd des conséquences.

En 1981, la première société immobilière est créée : la Corporation immobilière de Chine qui annonce le début d'une politique de commercialisation des logements.

La réforme s'engage sur deux pistes. L'une est la réorganisation interne des services de logement des organismes publics. Ils sont autorisés à former un fonds de logement en faveur de leur personnel. Les organismes peuvent construire des «logements sociaux» destinés à la vente à prix abordable au personnel. Cependant, le salarié qui a acheté le logement en est le détenteur, non le propriétaire absolu. La famille du logement peut continuer à disposer du logement après le décès du détenteur. Mais elle

337

* *Mission des travaux historiques, Caisse des dépôts et consignations.*

n'a pas de droit à le vendre à son gré. L'organisme public reste le propriétaire final. En cas de mutation, la famille doit vendre prioritairement à l'organisme qui a délivré le logement. Il s'agit donc d'une «semi-commercialisation».

Une autre voie est complètement différente. Il s'agit d'un vrai marché immobilier dans lequel les terrains et les bâtiments acquièrent une valeur d'échange. Son apparition est la conséquence directe de l'ouverture vers l'extérieur. Les «zones d'économie spéciale» ouvrent les premières la porte à une véritable exploitation capitaliste de l'immobilier.

La politique d'ouverture a pour but d'attirer les capitaux étrangers, de créer des joint-ventures et de développer la sous-traitance. Les dirigeants des différents échelons administratifs et les responsables des sociétés chinoises devaient créer rapidement un cadre moderne pour accueillir les capitaux et leurs propriétaires. Les moyens de communication, les conditions du séjour, le transport, sont les éléments de base de ce qu'on appelle «l'environnement des investissements». Il fallait d'abord loger correctement les investisseurs étrangers.

A Qin Huang Dao (Ile de l'Empereur Qin) par exemple, les prix varient selon les terrains dans la «zone de développement» ou dans la ville. On paye une fois pour toutes 100-180 yuans/m² pour avoir le droit d'exploitation. Quant aux droits d'utilisation, ils sont annuels et symboliques : il suffit de payer 1 ou 1,2 yuans/m² par an pour le terrain à l'usage industriel, 10-14 yuans pour le terrain à l'usage commercial, 3-6 yuans pour le terrain de résidences commercialisées.

La démarche de favoriser l'implantation des investisseurs a connu un grand succès. Le signe le plus prononcé est incontestablement dans le secteur immobilier. La facilité dans l'acquisition des terrains (concession à 70 ans) et l'existence d'une main-d'œuvre à bon marché rendaient propices les projets de construction. Les gouvernements locaux ont une jolie expression pour évoquer les mesures destinées à attirer les investisseurs étrangers: «faire le nid pour attirer le phénix». Pendant plusieurs années, cette politique spéciale ne s'est appliquée que dans les zones d'économie spéciale. Pour en bénéficier, les sociétés chinoises dans les autres régions cherchent les unes après les autres à s'introduire dans les zones. La présence des investisseurs nationaux et étrangers fait naître un besoin immédiat pour les résidences et les bureaux.

L'éruption de 1992

L'inflation de 1988 puis les événements de 1989 ont freiné momentanément la bonne marche de la réforme. Au printemps de 1992, Deng a donné le feu vert au relancement de l'économie de marché en publiant plusieurs

circulaires appelant à l'approfondissement de la réforme. Depuis la visite de Deng à Shenzhen au printemps 1992, la politique dite «spéciale» ne l'est plus. Les «zones de développement», nouvelle appellation, se créent dans toutes les villes importantes. Le slogan lancé par Deng «créer une dizaine de Shenzhen» ratifie le modèle de «l'économie socialiste de marché». A l'instar de l'exemple de Shenzhen, l'île de Hainan ouvre le deuxième point chaud. Puis Shanghai constitue, avec sa zone de Pudong, le troisième point de cette mise en chantier.

Ce retour à l'économie de marché a produit un effet explosif sur le développement immobilier. Une concurrence acharnée se déploie dans le pays. Shanghai lance la zone de Pudong pour y construire un modèle à plus grande échelle.

L'année 1992 est celle du *grand bond en avant* de l'économie chinoise en général et pour l'immobilier en particulier. La plupart des sociétés immobilières sont créées après mai 1992. Mais les banques d'Etat, auxquelles le gouvernement imposait l'interdiction de l'exploitation directe de l'immobilier, se lancent aussi dans le secteur.

De nombreuses sociétés étrangères s'implantent massivement en Chine, au-delà des zones d'économie spéciale. Les créations massives des nouvelles sociétés montrent l'intérêt porté à l'immobilier. Leur présence crée partout une forte demande de bureaux et de résidences.

Dans les régions côtières du Sud, Guangdong, Hainan, Fujian, Zhejiang, Shanghai, Jiangsu, Shandong, un mouvement général se met en marche. La nouvelle que les autorités de Taiwan prévoient l'ouverture de domaines commerciaux et industriels en Chine renforce l'espérance des promoteurs et spéculateurs : capitaux et projets seront concentrés dans les régions côtières en face de Taiwan (Fujian, Zhejiang). Les investissements immobiliers dans ces régions représentent 62% des investissements engagés dans le pays et 71% de la surface exploitée. Dans la seule province de Guangdong se concentrent 32% des investissements immobiliers et 37% de la surface exploitée du pays. A l'intérieur de cette province, les villes de Canton et de Shenzhen, absorbent 61,3% des investissements dans la province, et 37,8% de la surface exploitée.

Les trois provinces de Manchourie (Ji Lin, Liao Lin, Hi Long Jiang), bénéficiant d'intenses relations commerciales avec la Russie, réussissent aussi à concrétiser de nombreux projets dans les grandes villes.

En 1991, 125 millions mètres carrés sont construits. Le chiffre d'affaires s'élève à 33,6 milliards yuans et le profit global est de 28,3 milliards.

En 1992, l'investissement global dans le secteur atteint 73,1 milliards, soit une augmentation de 117% par rapport à l'année précédente. La part de l'immobilier dans la formation brute de capital est de 9,64%. A la fin de l'année, il y a 12.000 sociétés immobilières, soit trois fois leur nombre en

1991. Leurs capitaux sont estimés à 90 milliards.

Les prix de vente s'envolent partout. La hausse moyenne nationale est estimée à 30%. 45,65% à Hainan, 34,16 à Guangdong, 47,18% à Fujian, 19,72% à Shanghai, 31,16% à Jiangsu, 32,11% à Harbin, 21,91% à Chengdu.

La société San Ya à Hainan, réalise respectivement des profits de 8,64 millions en 1991, 21,08 en 1992, 33 pour les six premiers mois de 1993.

En général, l'investissement immobilier croît à rythme de 50%. En tête, l'île de Hainan avec 216%, Guangdong avec 211%. Mongolie intérieure, Liaonin, Jilin, Henong Jiang, Fujian, Shandong, Henan, Guangxi, dépassent 100%.

En 1993, une armée immobilière est formée sur le marché : 3700 sociétés d'exploitation, 4700 sociétés de commercialisation, 1500 agences immobilières. Ces sociétés emploient 3 millions de personnes. Environ 10.000 hectares de terrains sont prêts à être mis en chantier. 120 millions de mètres carrés restent inachevés à la fin de 1992. A Shenzhen, 2000 grattes-ciels sont en chantier. Ce secteur immobilier représente 10% des rentrées fiscales de la municipalité. Les administrations municipales prennent conscience qu'elles disposent d'un fabuleux gisement de ressources.

Les municipalités sont prises d'une frénésie d'aménagement urbain. Les grandes et moyennes villes se renouvellent grâce aux projets d'envergure d'aménagement. Des quartiers entiers sont complètement rasés et reconstruits.

La ville de Beihai par exemple, était un village à l'extrémité sud-ouest de la Chine. Les stratèges du gouvernement ont élaboré un programme à long terme, visant à relier la Chine du sud-ouest à l'étranger, avec Beihai comme tête d'ouverture pour l'extérieur. Il est prévu des constructions, des infrastructures routières et ferrées qui amélioreront les communications avec les confins de Sichuan, Yun Nan et Guizhou. La municipalité a décidé pas moins de 17 «zones de développement». Quartier des finances et des banques, zone de port et de transit, zone industrielle de transformation, zone du tourisme maritime, zone d'investissements des Chinois d'outre-mer, etc.

Les délégations de sociétés étrangères arrivent massivement dans la région. Une société américaine a amené 10 millions de dollars en 1992 pour la promotion immobilière. La participation, le joint-venture, l'exploitation en chaîne, se multiplient. Des combinaisons s'établissent entre les Chinois et les investisseurs étrangers. En l'espace de six mois, quelque 800 millions de capitaux ont été rassemblés par les nouvelles sociétés. Actuellement, Beihai est un véritable chantier. D'ici deux ans, une nouvelle ville apparaîtra.

En 1992, 700 millions dollars provenant des investisseurs étrangers se sont portés sur le marché immobilier chinois, en augmentation de 226%

par rapport à 1991. Le nombre de joint-ventures dépasse 2000. Dans certaines villes, elles sont même plus nombreuses que les sociétés chinoises.

Le mouvement des capitaux consacrés à l'immobilier est accéléré par l'expansion de la Bourse. De nombreuses sociétés des zones de développement acquièrent la possibilité de coter leurs actions à la Bourse. La collecte des fonds par la Bourse présente un avantage juridique essentiel : si l'on emprunte à la banque ou à d'autres prêteurs institutionnels, il faut rembourser le capital et l'intérêt; tandis que les fonds collectés *via* la Bourse déchargent les sociétés de la responsabilité du remboursement, parce que les sociétés par action n'en ont pas l'obligation, les épargnants pouvant d'ailleurs ignorer que leur placement fait l'objet d'une activité purement spéculative.

Catalyseur de spéculation

L'immobilier devient un champ ouvert de spéculation. En général, la construction des bâtiments nécessite des fonds propres d'une importance considérable. Or, les meilleurs acteurs dans cette course ne sont pas forcément de riches entrepreneurs mais des individus connaissant les dédales de la bureaucratie chinoise. Les acteurs sont très divers puisque tout le monde peut devenir promoteur immobilier. Les organismes de quelque importance créent les uns après les autres des sociétés d'exploitation. Les chantiers sont ouverts partout dans le pays. L'armée chinoise n'est pas la dernière dans cette furie immobilière : à Pékin, on peut apercevoir les hôtels construits soit par l'Etat-major, soit par la Direction générale de la logistique, etc.

341

Toutes ces possibilités font de l'immobilier le secteur à risque réduit et à profit élevé. Un tiers des transactions immobilières passe entre les mains des spéculateurs. Les acheteurs de Hong Kong et Macao sont deux fois plus nombreux que les nationaux.

La distinction immobilier de bureau et de logement s'opère difficilement tant l'envie de construire est forte. A Pékin, 20 milliards yuans de capitaux sont injectés par les promoteurs hongkongnais.

A Chengdu par exemple, une grande banderole est suspendue en travers d'une avenue : «Habitez le Jardin de Broderie, montrez la magnificence d'une famille puissante et riche!» Le «jardin» en question est un quartier pavillonnaire réservé à ceux qui «ont montré leur talent dans l'économie de marché» et «sont judicieusement récompensés.» Chaque pavillon se vend à 2 ou 3 millions de yuans. A Shenzhen, le prix atteint jusqu'à 23000 yuans le mètre carré.

Avec ce boom immobilier, l'économie est en surchauffe. Le ratio entre

l'investissement fixe et le rendement chute. La diminution du stock des matières de construction entraîne l'augmentation de leur importation. Celle-ci s'envole grâce à une certaine déréglementation du système import-export. L'existence du marché libre de change permet aux entreprises d'acquérir les devises nécessaires. Elles peuvent désormais importer directement de l'étranger sans passer obligatoirement par les corporations d'Etat. Les prix des produits d'acier sur le marché chinois dépassent le niveau moyen sur le marché international. En 1993, de janvier à avril, les prix de l'acier ont doublé, ceux du ciment quatuplé. Dans ce contexte, les importations au premier trimestre 1993 sont en augmentation de 13% par rapport à la même période de l'année précédente. Certains économistes calculent un taux d'inflation de 40% fin 1993. La politique de soutien du crédit est désormais à bout de force.

Dans cette spirale spéculative, la concession du terrain, les coûts de construction, l'enchère incessante du prix du mètre carré demandent aux nouveaux venus une assise financière de plus en plus importante et risquée. Jusqu'où accepteront-ils de suivre ?