

---

# Adapter la politique du logement à la transition urbaine et démographique shanghaienne / The housing policy adaptation to demographic and urban transition in Shanghai

Carine Henriot\*<sup>2,1</sup>

<sup>2</sup>Université de Technologie de Compiègne (UTC) – Université de Technologie de Compiègne : EA7284 – rue du Dr Schweitzer Compiègne, 60200 FRANCE +33 3 44 23 44 23, France

<sup>1</sup>Pôle de recherche pour l'organisation et la diffusion de l'information géographique (PRODIG) – École Pratique des Hautes Études [EPHE], Université Paris VII - Paris Diderot, Université Paris IV - Paris Sorbonne, Université Paris I - Panthéon-Sorbonne, CNRS : UMR8586, Institut de recherche pour le développement [IRD] : UR215 – PRODIG - 2 rue Valette - 75005 Paris, France

## Abstract (in French and English)

Au début des années 1990, le développement métropolitain de Shanghai est notamment marqué par le passage du secteur de l'immobilier résidentiel à l'économie de marché et par une croissance démographique soutenue, grâce à l'accroissement migratoire. Le logement répond alors à de nouveaux besoins : la décohabitation générationnelle et l'accès au confort. En 10 ans, la production résidentielle shanghaienne passe d'une situation de pénurie à une situation de surproduction. Le logement devient un bien marchand, objet d'investissement et de spéculation, ce qui soutient localement le marché de l'immobilier. Les politiques de logement encouragent la construction et l'accession à la propriété des populations détentrices d'un hukou de Shanghai, puis celle des populations allochtones, dont l'arrivée pallie un taux d'accroissement naturel négatif dès 1994. En 2009, la Municipalité met même en place une politique d'accession sociale à la propriété, permettant aux populations shanghaiennes non-solvables au prix du marché de devenir propriétaires.

Cette contribution se propose de repositionner la question du logement au sein de la transition urbaine et démographique à Shanghai. Nous verrons comment l'adaptation des politiques de logement au vieillissement de la population shanghaienne et au nécessaire apport migratoire favorise le développement métropolitain à travers la mise en place d'une filière de production résidentielle encourageant les coopérations public-privé et favorisant les divisions socio-spatiales.

In the early 1990s, the metropolitan development of Shanghai was particularly marked by the housing sector transition towards market economy and was marked by a sustained immigration growth. Housing responded to new needs: decohabitation and access to comfort. Within 10 years, Shanghaiense residential production shifted from a situation of scarcity to overproduction. Housing became a commodity, an investment and a speculation object, which supported local real estate market. Housing policies encouraged the construction and home ownership for people holding a Shanghai hukou, then of non-indigenous populations,

---

\*Speaker

whose arrival overcame the rate of negative natural increase since 1994. In 2009, the Municipality even put in place a policy for social home ownership, enabling non-creditworthy people shanghaiense the market price of home ownership.

This contribution aims to reposition the issue of housing in the urban and demographic transitions in Shanghai. We will see how the housing policies adaptation to aging population and the immigration need promote Shanghai metropolitan development through the establishment of a residential production chain encouraging public-private cooperations and fostering socio-spatial divisions.

**Keywords:** Chine, immobilier résidentiel, modernisation urbaine, politique du logement, transition démographique, vieillissement, Shanghai, aging, China, demographic transition, housing policy, real estate, Shanghai, urban modernization