

Étude des mécanismes de promotion de la conservation et de la régénération des zones historiques de Shanghai, axées sur la mise en œuvre

CHEN Peng

Abstrait:Le développement urbain de Shanghai est entré dans une nouvelle phase, avec une attention particulière portée à la revitalisation des zones existantes. Dans de telles circonstances, la préservation du paysage historique a joué un rôle central dans le développement urbain. Étant donné le degré élevé de chevauchement spatial entre les zones historiques et les zones de régénération urbaine, la question cruciale est de savoir comment protéger et rajeunir efficacement les caractéristiques locales. Les projets de régénération dans les zones historiques attirent souvent l'attention du public et sont populaires ; cependant, ils sont également confrontés à de multiples défis, tels qu'un faible engagement du public, des approches uniformes, des obstacles à la mise en œuvre et des opérations non durables. Un problème fondamental qui affecte les efforts de régénération est le manque d'élan. À travers une analyse de cas, l'étude identifie trois facteurs contribuant à cette inertie, notamment les méthodologies techniques, les politiques de gestion et les considérations opérationnelles. L'article souligne l'importance d'adopter une perspective unitaire, d'accélérer les changements conceptuels, de comprendre les attributs des ressources du paysage historique et de donner la priorité à l'amélioration de la valeur globale par la coordination entre les unités de régénération. En affinant les méthodes et les spécifications techniques de la planification de la conservation, l'article cherche à améliorer les mesures politiques, à accroître les ressources spatiales, à créer des mécanismes d'incitation plus efficaces et à éliminer les goulets d'étranglement. L'article décrit trois ensembles de facteurs - la technologie conceptuelle, les ressources spatiales et l'efficacité des mécanismes - pour parvenir à un développement urbain de haute qualité.

Mots clés:zone historique; régénération urbaine; mise en œuvre du projet; mécanisme dynamique

Shanghai, classée deuxième ville historique et culturelle nationale de Chine, est dotée d'un paysage urbain à plusieurs niveaux et de ressources historiques et culturelles abondantes. Les zones de paysage historique et culturel, composées de zones culturelles historiques, de quartiers protégés, de routes préservées (rues et ruelles) et de voies navigables, sont les représentations les plus concentrées du caractère urbain unique et de la profondeur culturelle de Shanghai.

Alors que Shanghai entre dans une nouvelle phase de rénovation urbaine, caractérisée par une concentration sur les ressources en stock et un développement connotatif, ces zones sont devenues des points focaux des efforts de rénovation de la ville en raison de leurs besoins urgents de modernisation, des contradictions prononcées entre préservation et développement et des défis de mise en œuvre. Ces zones, qui attirent une attention significative de tous les secteurs de la société, présentent des défis tels que des problèmes d'équipement et d'environnement importants, des demandes urgentes de rénovation et des conflits inhérents à l'équilibre entre protection et développement. Aborder la

rénovation de ces zones est une question clé pour que Shanghai parvienne à un développement de haute qualité.

Actuellement, la recherche dans ce domaine en Chine se concentre principalement sur la synthèse des mécanismes et des expériences pratiques de préservation des paysages historiques dans le cadre de « conserver, rénover et démolir »[1-2], les méthodes d'élaboration des plans de préservation, les défis techniques[3] et les approches techniques différenciées adaptées à des localités spécifiques[4-5]. Le renouvellement urbain durable nécessite la participation collaborative de multiples parties prenantes. Si les actions axées sur le marché sont souvent critiquées pour leur impact sur les paysages historiques, les acteurs du marché restent une force cruciale dans les processus de renouvellement. Il est essentiel d'établir des règles claires pour guider les activités de renouvellement et préserver les intérêts publics. Cependant, peu de recherches ont abordé la question fondamentale de savoir comment garantir que le marché et d'autres parties prenantes diverses soient motivés à participer au renouvellement du paysage.

Cette étude, qui se déroule dans le contexte de la transition de Shanghai du « système de protection le plus strict » à la phase de renouvellement de la « protection stricte, intégrée et proactive », conduit une analyse empirique pour remédier au faible enthousiasme des participants aux initiatives de renouvellement du paysage. Elle identifie les « facteurs d'inertie » qui limitent la motivation et propose l'établissement d'une « perspective unitaire » de renouvellement raffinée pour la nouvelle ère. Ce cadre cherche à activer les « facteurs de vitalité » dans trois dimensions (innovation conceptuelle et technique, ressources spatiales et efficacité des mécanismes) pour promouvoir efficacement le renouvellement de haute qualité, systématique et durable des zones paysagères. (Voir Fig. 1)



Fig. 1 Cadre de recherche

1 Contexte de la recherche

1.1 Du « système de protection le plus strict » à la « protection proactive »

La promulgation du Règlement sur la protection des zones paysagères historiques et culturelles et des bâtiments historiques remarquables de Shanghai (ci-après dénommé le Règlement sur la protection) en 2003 a marqué la mise en place du « système de protection le plus strict » à Shanghai. Ces dernières années, Shanghai a activement mis en œuvre le concept de développement « conserver, rénover et démolir »[6], élargissant la portée spatiale des objets protégés. Depuis 2016, la ville a annoncé 254 quartiers protégés désignés couvrant environ 17 kilomètres carrés, intensifiant la préservation axée sur le sauvetage des ruelles Shikumen, du patrimoine industriel, des grands bâtiments publics et d'autres éléments qui reflètent le fondement historique et culturel de Shanghai[7]. Le Plan directeur de Shanghai 2035 a d'abord proposé le concept de « zone urbaine historique » basé sur la zone bâtie urbaine de 1949, couvrant un total d'environ 46,57 kilomètres carrés. Elle a également défini une zone d'activité centrale (CAZ), couvrant 76,33 kilomètres carrés, centrée sur la zone Bund-Lujiazui en tant que plaque tournante des fonctions urbaines mondiales telles que la finance internationale, le commerce et les sièges sociaux, et intégrant l'innovation, la créativité et la culture dans des zones comme Expo Park, Qiantan et Xuhui Riverside[8].

Actuellement, plus de la moitié de l'aire spatiale de la CAZ et de la zone urbaine historique se chevauchent, avec plus d'un quart comprenant des zones protégées légalement désignées telles que des zones culturelles historiques et des quartiers protégés (voir Fig. 2).

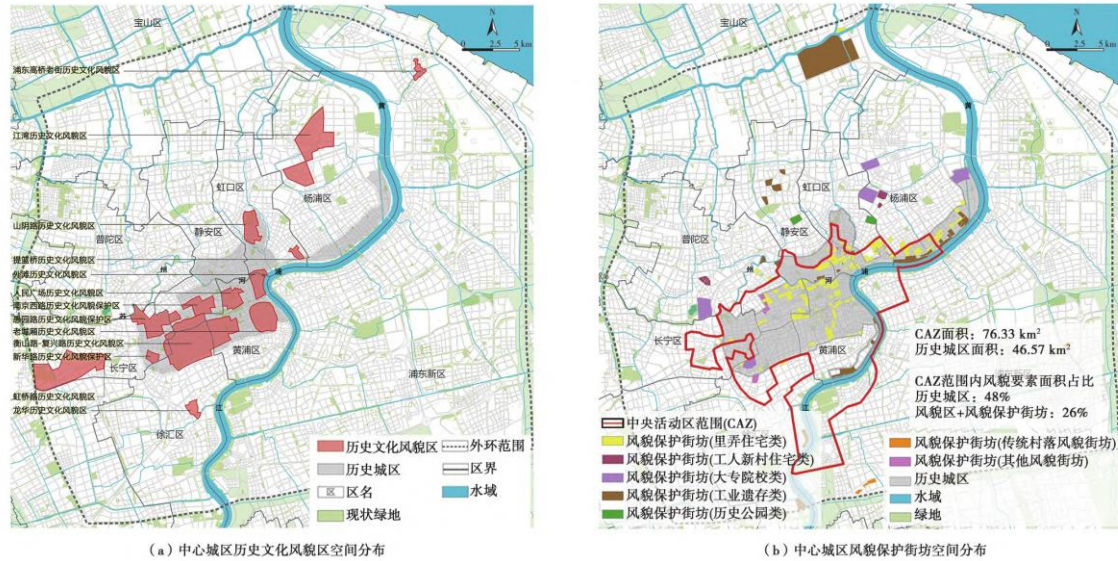


Fig. 2 La relation entre les zones historiques et la CAZ dans la ville centrale de Shanghai

La revitalisation et l'utilisation des ressources historiques et culturelles suscitent de plus en plus d'attention. Les ministères nationaux ont souligné à plusieurs reprises la nécessité de « rendre les reliques culturelles utiles pour façonner l'identité et favoriser l'inspiration » et de « renforcer la protection et l'héritage de la culture historique, en maintenant un équilibre entre protection et utilisation ». Ils prônent l'intégration de la culture historique à la vie moderne comme moyen de protéger, d'hériter et de développer le patrimoine culturel historique. En 2019, Shanghai a révisé le Règlement sur la protection[7], soulignant non seulement une protection stricte mais aussi des approches holistiques et proactives. La transition d'une préservation axée sur le sauvetage à une utilisation active et efficace de ressources historiques et culturelles plus larges, plus diversifiées et à plus grande échelle est devenue un défi crucial pour les initiatives de paysage historique de Shanghai.

1.2 Le dilemme de « l'équilibre » dans le renouvellement urbain des zones paysagères historiques

Shanghai a été la première ville de Chine à modifier sa stratégie de développement de « démolir, rénover et conserver » à « conserver, rénover et démolir », marquant ainsi une transition vers une nouvelle étape de renouvellement urbain connotatif. Tant les mesures de mise en œuvre du renouvellement urbain de Shanghai que le règlement sur le renouvellement urbain de Shanghai (ci-après dénommé le règlement sur le renouvellement), promulgués en 2021, ont donné la priorité à « l'héritage du patrimoine historique et culturel ». Les zones paysagères historiques, souvent caractérisées par une faible qualité résidentielle, de mauvaises conditions de construction, des installations de service insuffisantes, un manque d'espaces publics, une diversité d'acteurs et des droits de propriété complexes, sont une composante essentielle des unités de renouvellement urbain.

La rénovation des paysages historiques nécessite de trouver un équilibre entre la préservation du patrimoine historique et culturel, l'amélioration du niveau de vie des habitants, la revitalisation de l'économie régionale et le maintien des réseaux sociaux. Ce double objectif de « deux faces d'une même médaille, hautement intégrées » fait de la rénovation des paysages historiques l'une des tâches les plus complexes et les plus difficiles à mettre en œuvre.

Le mécanisme de motivation, qui renvoie aux sources de motivation, joue un rôle essentiel. Par exemple, le mécanisme de motivation axé sur le marché se forme à travers la recherche d'avantages économiques par divers acteurs économiques. Dans le contexte d'une économie de marché, cette recherche est fondamentalement liée aux intérêts, tandis que la planification sert de redistribution initiale des intérêts spatiaux. L'innovation du mécanisme de motivation pour la préservation et le renouvellement des zones paysagères historiques nécessite une meilleure adéquation avec les exigences du développement urbain, l'exploitation du leadership culturel et l'optimisation de la négociation des intérêts spatiaux pour renforcer la participation de toutes les parties prenantes au processus de renouvellement.

2 défis dans la mise en œuvre des projets de régénération urbaine de Shanghai dans les zones historiques

2.1 « Quatre changements » : l'évolution des pratiques de régénération urbaine

Shanghai a reconnu très tôt que le patrimoine historique et culturel constituait une ressource vitale pour la régénération urbaine. Les caractéristiques suivantes sont apparues au cours du processus de mise en œuvre :

Des valeurs élitistes aux valeurs universelles, et des bâtiments individuels aux quartiers :

Les premières utilisations des ressources historiques et culturelles se sont concentrées sur des bâtiments autonomes de grande valeur, tels que des villas-jardins et des bâtiments publics. Ces projets étaient de petite taille et souvent réaménagés pour des fonctions de bureaux. Avec les changements dans la structure sociale et économique et la transformation industrielle le long de la rivière Suzhou, les bâtiments industriels à forte adaptabilité et flexibilité spatiale ont été convertis en ateliers d'artistes et espaces de création grâce à des projets de régénération.

Au fur et à mesure que le développement du projet riverain de classe mondiale « Une rivière, un ruisseau » progresse, de plus en plus de sites du patrimoine industriel ont été transformés en pôles d'activités publiques, abritant des fonctions telles que des bureaux commerciaux, des expositions culturelles, des loisirs, des divertissements et des hôtels de luxe. Simultanément, des quartiers historiques caractérisés par une valeur universelle, comme les blocs contigus de lilongs Shikumen (maisons de ruelles), sont également devenus de nouveaux points focaux. Par exemple, le projet Jinchao Balong a préservé l'agencement groupé des lilongs Shikumen tout en introduisant des fonctions culturelles, de divertissement et commerciales, transformant progressivement la zone en un monument culturel important.

Des rendements économiques à la valeur globale : une orientation de valeur plus large pour la régénération urbaine :

Durant la phase de « développement progressif », les retombées économiques étaient l'objectif principal. Par exemple, le projet Xintiandi, tout en préservant le symbole du lilong Shikumen, a mis l'accent sur la reprise économique globale du projet mais a accordé peu d'attention à l'authenticité ou aux réseaux sociaux. Dans l'ère actuelle du « développement du stock », Shanghai se concentre non seulement sur le maintien d'une croissance économique raisonnable, mais aussi sur la préservation et la transmission de la culture historique par la régénération, activant ainsi la valeur globale du patrimoine. Le patrimoine est désormais considéré comme un « lien » qui intègre les espaces matériels, sociaux, culturels et écologiques.

Par exemple, l'ouverture de la section du ruisseau Suzhou près du campus de l'Université des sciences politiques et de droit de Chine orientale a non seulement mis en valeur des caractéristiques historiques uniques au public, mais a également créé un nœud critique de vitalité publique le long du ruisseau.

Des parties prenantes singulières aux parties prenantes diverses : encourager une participation plus large à la régénération urbaine :

Les premiers efforts de régénération étaient principalement « descendants », menés par des agences gouvernementales. À mesure que la portée de la régénération s'est étendue, les projets ont impliqué davantage d'éléments nécessitant une protection, ont fait face à des problèmes de coordination accrus et à des délais allongés, nécessitant la participation de diverses parties prenantes aux processus de négociation. À Shanghai, les pratiques de régénération incluent désormais diverses voies telles que le leadership gouvernemental descendant, les conseils d'experts et les approches ascendantes pilotées par les entreprises.

Des structures individuelles aux systèmes holistiques : innovations dans les méthodes de régénération :

Les premiers efforts se concentraient sur la « conservation statique », mettant l'accent sur la réparation et la rénovation des espaces intérieurs pour répondre aux besoins fonctionnels. Avec l'élargissement du contenu et de la portée des projets, les méthodes de régénération actuelles mettent l'accent sur les améliorations holistiques des bâtiments à leur environnement, en intégrant des éléments matériels et émotionnels tout en équilibrant la qualité fonctionnelle, les installations de services publics et les réseaux d'activités publiques.

Par exemple, dans le cadre de la rénovation du village n°1 de Caoyang, la régénération a permis non seulement de rénover complètement les appartements, mais aussi d'améliorer les paysages environnementaux, d'optimiser l'organisation du trafic et d'améliorer les installations de services communautaires. En outre, le projet a intégré des éléments culturels pour recréer des scènes locales, en établissant des pôles d'activité emblématiques.

2.2 Aperçu des pratiques récentes de régénération urbaine dans les zones historiques
Entre 2022 et 2023, selon le Plan d'action pour la préservation historique et culturelle des districts de Shanghai, un total de 33 projets de régénération urbaine ont été réalisés, dont 26 dans le centre-ville. Ces projets se sont concentrés dans les zones historiques et les zones clés le long de l'initiative « Une rivière, un ruisseau » (Fig. 3).

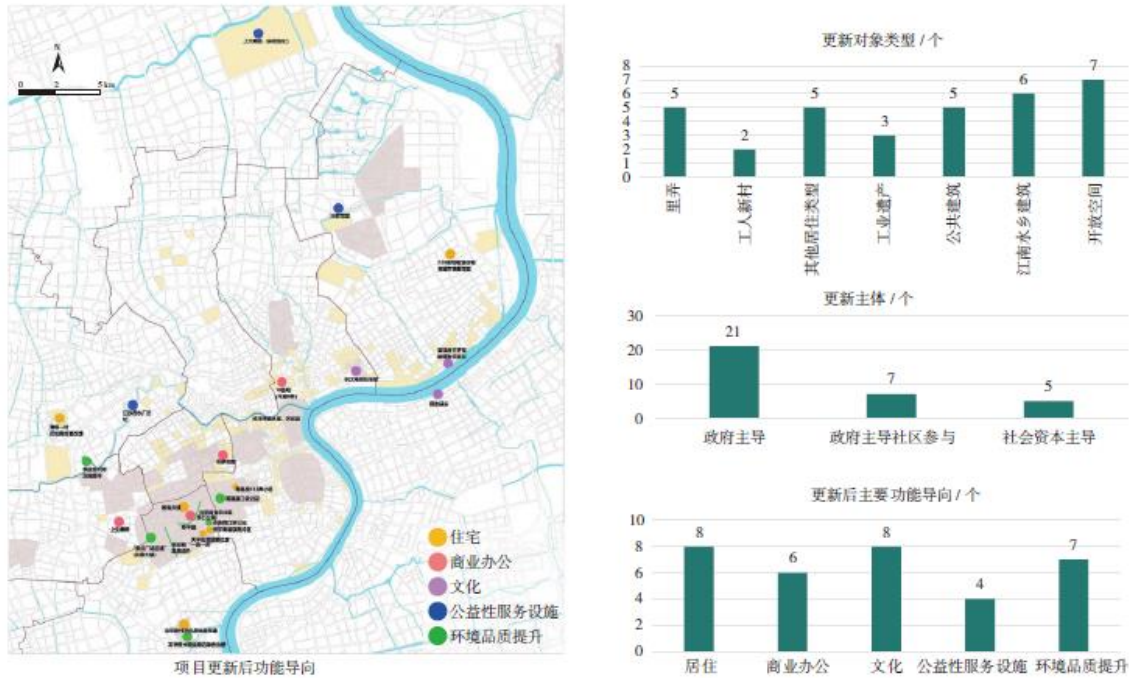


Fig. 3 : Répartition et statut des projets de régénération urbaine dans le centre-ville de Shanghai (2022-2023)

Les projets de rénovation récents à Shanghai reflètent une approche plus large, avec notamment l'exploration de zones résidentielles telles que les villages ouvriers et le renouvellement global des villes d'eau de style Jiangnan dans les zones suburbaines. Ces projets témoignent également d'orientations fonctionnelles plus diversifiées. Si la proportion de projets de conversion de bureaux à vocation commerciale reste faible, ils ont généralement reçu des retours sociaux positifs (Fig. 4).

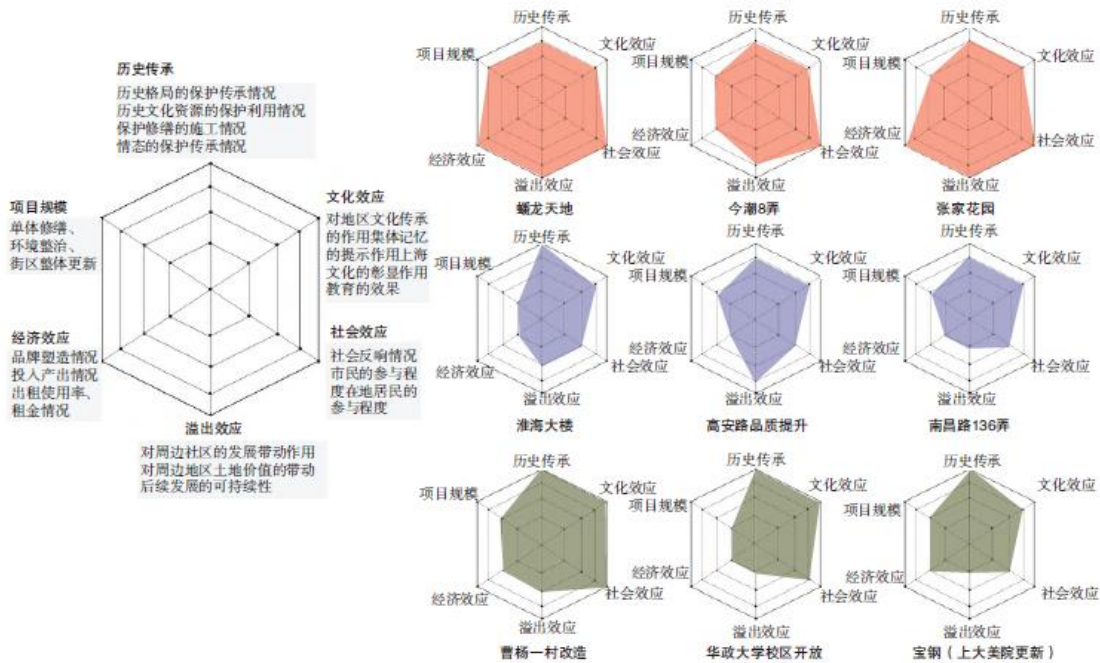


Fig. 4 : Évaluation de la mise en œuvre de projets de régénération urbaine dans les zones historiques

2.3 Le manque de motivation : le principal défi de la régénération urbaine dans les zones historiques

Si toutes les parties prenantes reconnaissent les avantages incomparables de la régénération urbaine pour façonner l'identité culturelle, l'image de marque et la compétitivité de Shanghai, la volonté de participer à ces projets reste faible et les taux de lancement de projets sont généralement faibles. En 2015, Shanghai a annoncé un plan à l'échelle de la ville pour des projets de régénération clés dans les zones historiques, mais à ce jour, près d'un tiers (11 sur 38) des projets proposés n'ont pas encore été lancés.

Un examen des plans de rénovation récents révèle que le gouvernement reste l'acteur dominant, représentant 80 % des projets. La participation du marché est minime et il n'y a pratiquement aucune implication des communautés ou des capitaux privés. À mesure que la portée de la rénovation continue de s'étendre, le volume croissant de projets représentera inévitablement une charge financière importante pour le gouvernement, rendant la rénovation insoutenable à long terme.

Le manque de motivation est devenu le problème central qui limite la future mise en œuvre de la régénération urbaine dans les zones historiques de Shanghai (tableau 1).

Tableau 1 Résumé de l'état d'avancement de la mise en œuvre des projets de régénération urbaine

Nom du projet	Fonction d'origine	Fonction ajustée	Échelle de construction (10 000 m ²)	Superficie du terrain (ha)	Coût d'investissement (milliards de yuans)	Retour sur investissement
Tianzifang	Résidentiel	Installations commerciales et culturelles	2	7	0,1	Aucun
Sinan Mansion	Résidentiel	Résidentiel, commercial, bureaux, hôtel	5,9	5	38	Déficit
Projet Bund Origin	Bâtiment public	Commerce, hôtel, bureaux, appartements, culture et divertissement, tourisme, grands espaces verts	36,3	13,8	24,1	Déficit
Villas de Jing'an	Résidentiel	Résidentiel	3,87	2,25	15,19	Aucun
Projet de protection et de rénovation du Palais des Jeunes du district de Changning	Résidentiel	Installations publiques culturelles, etc.	1	1	0,64	Aucun
Jianyeli	Résidentiel	Hôtel et commerce	2,3	1,7	11,6	Déficit
Hengshan Fang	Résidentiel	Installations commerciales	0,73	0,56	9,26	Prévisions sur 30 ans
Ancien marché de	Bâtiment	Commerce	0,36	0,26	0,11	Profit

Jiashan	industriel					
Projet Yongkang Road	Commercial, résidentiel	Commerce	0,28	-	0,085	Profit
Synagogue de Moïse	Bâtiment public	Bâtiment public	0,06	0,07	0,03	Aucun
Rue culturelle des célébrités de Duolun	Résidentiel	Principalement des bâtiments publics	-	18,64	1	Manque de financement, difficile à avancer
Ancienne usine 1933	Bâtiment industriel	Bâtiment public	3,17	3,3	1,2	Déficit
Projet du Centre international de la mode de Shanghai	Bâtiment industriel	Bâtiment public	14	12	5,47	Profit
Villas de Jiading	Résidentiel	Hôtel	0,56	0,41	0,15	Aucun
Projet de rénovation du cinéma-théâtre de Fengcheng	Installations culturelles et sportives	Installations culturelles et sportives	0,24	0,32	0,06	Prévisions sur 25 ans
Projet Shangdu Li South Bank	Résidentiel, bâtiment industriel	Complexe commercial et de loisirs	4,74	3,95	5,98	Déficit, taux de vacance élevé

Les entretiens avec les responsables gouvernementaux et les principaux acteurs impliqués dans les projets de renouvellement du paysage ont révélé que le manque de motivation provient principalement de trois facteurs :

Défis techniques : Il s'agit notamment des exigences élevées en matière de préservation du paysage, tant au niveau de la planification qu'au niveau architectural, des difficultés de mise en œuvre des indicateurs de planification et des exigences de contrôle, des défis en matière d'aménagement et de conception spatiale, de l'inapplicabilité des indicateurs existants aux zones paysagères et des problèmes liés à la compatibilité des bâtiments historiques avec les nouvelles fonctions.

Longues périodes de mise en œuvre : les services et les parties prenantes impliqués dans le renouvellement du paysage sont complexes, avec de nombreuses étapes, notamment l'acquisition des terres, la formulation et la vérification des plans de protection, et une grande incertitude pendant la construction. La période de construction est bien plus longue que celle d'autres projets de construction. Des projets comme Sinan Mansions et le projet Bund Source ont duré plus de 10 ans, ce qui a entraîné des coûts financiers initiaux extrêmement élevés.

Difficultés financières et opérationnelles : Dans le cadre du renouvellement des espaces paysagers, l'ajout d'espaces commerciaux est limité et il est difficile pour les principales parties prenantes de trouver des sources de revenus durables. Par exemple, seuls 14 % des projets prévus dans les plans de renouvellement peuvent fournir des surfaces commerciales supplémentaires. La plupart des projets de renouvellement nécessitent des investissements et une maintenance à long terme en tant qu'« actifs lourds ». Actuellement, ces projets de renouvellement utilisent souvent la culture comme un gadget pour attirer l'attention et optent pour l'effet de levier de « l'effet célébrité sur Internet » pour gonfler les prix de location et obtenir un retour sur investissement rapide. Cela conduit à un décalage fréquent entre « popularité » et « pouvoir d'achat », les loyers élevés faisant fuir les entreprises culturelles et réduisant la vitalité de la zone. En

conséquence, le quartier devient homogène en termes d'offres commerciales. Après le renouvellement de Wukang Road, par exemple, dans un rayon de 1,1 km, 50 magasins ont ouvert, dont plus d'un tiers étaient des cafés et des restaurants légers homogènes. Cela a conduit à des taux de rotation élevés des magasins, ce qui a affecté l'enthousiasme des principales parties prenantes à participer aux projets de renouvellement du paysage.

3. Les contraintes de la participation des parties prenantes à la protection et au renouvellement : « Facteurs d'inertie »

Les facteurs d'inertie sont les causes sous-jacentes qui affectent la motivation. L'étude suggère que l'absence de mécanisme de motivation est principalement influencée par des facteurs d'inertie dans trois dimensions : la technologie, la politique et l'économie.

3.1 Dépasser les normes : facteurs d'inertie dans la dimension technique

3.1.1 Les entraves des ressources spatiales

Bien que les plans de protection précisent les exigences en matière de rapport surface/sol dans les zones de planification, l'échelle de construction réelle est limitée par des contraintes de ressources spatiales strictes, ce qui rend souvent cette tâche difficile à réaliser. Par exemple, la zone de la parcelle est souvent petite, entourée de développements à haute densité avec des problèmes existants tels que l'exposition au soleil et l'espacement, ainsi que des exigences de contrôle du paysage global. Le développement de l'espace souterrain est également limité. Même dans les zones où il n'existe pas d'exigences strictes de protection, il est difficile de traiter des questions telles que les relations existantes entre les propriétés adjacentes dans les plans de renouvellement.

Actuellement, le potentiel limité de planification et de développement des zones paysagères historiques se concentre principalement dans les quartiers environnants, les droits de développement étant transférés pour promouvoir la mise en œuvre du projet. Les acteurs du marché dans des projets comme Panlong Tiandi et Xintiandi ont souvent recours à cette méthode. Cependant, d'une part, le centre-ville et les districts disposent de ressources spatiales limitées et les risques d'investissement dans les zones paysagères sont élevés. D'autre part, dans d'autres districts, en particulier dans les zones à ratios fonciers élevés, les projets commerciaux sont relativement stables en termes de développement et de rendement financier. Les districts et les parties prenantes ne sont pas disposés à allouer des ressources de transition. Au niveau de la ville, il existe également un manque de liens fonciers entre les districts et de méthodes de transfert de capacités. En conséquence, les droits de développement ne peuvent pas être liés aux ressources spatiales disponibles, ce qui a un impact négatif sur l'enthousiasme pour les projets de renouvellement du paysage.

3.1.2 Incompatibilité avec les exigences techniques de planification

Qu'il s'agisse de plans de protection ou de plans réglementaires détaillés, les parcelles constituent l'unité de contrôle de base, avec des indicateurs de contrôle rigides tels que les limites du terrain, le type d'utilisation du sol, le ratio de parcelle, la hauteur des bâtiments et les lignes rouges des routes. La zone historique, en tant qu'organisme urbain complexe, tire son charme et son caractère de la mixité fonctionnelle et de la forme spatiale composite globale créée par de multiples couches de structure. Les exigences techniques de planification actuelles manquent de lignes directrices sur la manière de préserver cette texture dans le processus de renouvellement.

Les bâtiments historiques eux-mêmes peuvent présenter des limites en termes d'adéquation aux fonctions modernes, ce qui conduit à de fréquents ajustements mineurs

des fonctions, des ratios de parcelles et des hauteurs de bâtiments lors des opérations de protection et de rénovation (voir Fig. 5). Les ajustements de planification nécessitent généralement beaucoup de temps et peuvent affecter l'enthousiasme des parties prenantes. Pour ce type de mise à jour mineure axée sur l'amélioration qui répond aux exigences de préservation du paysage, il est nécessaire d'accroître la flexibilité de la planification ou d'innover dans le processus de planification.

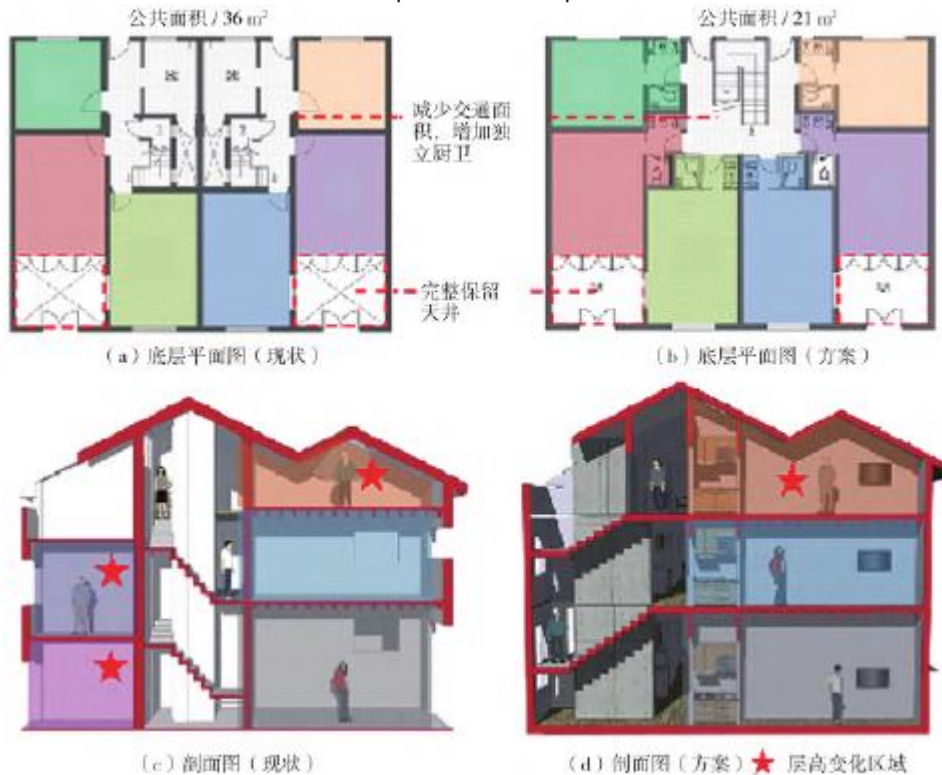


Fig. 5 Un micro-ajustement de la hauteur des bâtiments dans le but d'améliorer les conditions de vie à Chenxing Lane, district de Huangpu, Shanghai

De plus, il n'existe actuellement aucune distinction entre les zones paysagères et les autres zones urbaines en termes d'exigences foncières et de construction pour les équipements de services publics, les équipements d'enseignement de base, les espaces verts, les transports et les infrastructures municipales. L'absence d'annotations ou de normes spécifiques concernant les contraintes spatiales réelles dans les zones paysagères – telles que les exigences d'ensoleillement pour les équipements d'enseignement, les exigences de surface minimale pour les équipements municipaux et les questions liées à l'effet NIMBY (Not In My Backyard) – entraîne souvent des difficultés lors de la formulation de plans de rénovation.

3.2 Un manque de mécanismes de soutien : facteurs d'inertie dans la dimension politique

3.2.1 Absence d'un cadre politique unifié de haut niveau

Actuellement, il n'existe pas de système de valeurs unifié ni de rythme de travail coordonné au plus haut niveau de la conception à Shanghai. Bien que les « Règlements de protection » et les « Règlements de renouvellement » réservent des interfaces politiques et standards au renouvellement du paysage, les politiques concernées telles que le logement, le renouvellement urbain, la fiscalité, les finances et les espaces verts sont toujours gérées séparément, sans coordination. Ces politiques n'apportent pas le soutien institutionnel nécessaire pour résoudre les difficultés actuelles rencontrées dans le renouvellement du

paysage, ce qui entraîne des obstacles dans le processus de mise en œuvre.

3.2.2 Manque de politiques incitatives pour soutenir le renouvellement

Une étude récente des politiques de protection et de renouvellement des paysages historiques de Shanghai montre que la plupart de ces politiques s'appliquent à la planification, à la construction et à d'autres étapes, mais qu'il manque des politiques portant sur des domaines clés tels que le foncier et les finances. Plus de 50 % des politiques visent à renforcer les processus de gestion ou d'affinage, tandis que les politiques qui encouragent et soutiennent les efforts de renouvellement sont rares. Parmi les quelques politiques de soutien positives, la plupart sont des politiques générales et universelles ayant peu d'impact pratique. De plus, il manque des « politiques ciblées » pour traiter les questions critiques qui affectent la motivation du renouvellement, en particulier en ce qui concerne les sujets difficiles comme la construction de voies et d'autres défis de mise en œuvre. (Voir Tableau 2)

Tab.2 Recueil de politiques de régénération urbaine dans les zones historiques de Shanghai

Numéro	Année	Titre	Organisme Emetteur	Contenu Principal	Orientat ion
1	2020	« Avis sur le soutien à la gestion des terres pour la rénovation des anciens quartiers »	Ministère de la Construction, Bureau de la Planification et des Ressources	Mécanisme foncier	Protecti on active
2	2020	« Règles de mise en œuvre des subventions d'intérêts pour le fonds spécial de protection du paysage historique et de la mise à jour urbaine de Shanghai »	Ministère de la Construction, Bureau des Finances	Politiqu e financière	Protecti on active
3	2020	« Avis sur l'amélioration de la politique de construction de logements pour les projets de rénovation des anciens quartiers et des projets de logements commerciaux »	Ministère de la Construction, Bureau de la Gestion des Logements	Politiqu e du logement	Protecti on active
4	2020	« Avis sur la mise en œuvre du « Méthode provisoire de gestion des projets de rénovation des anciens quartiers par le Centre de Mise à Jour Urbaine de Shanghai » »	Ministère de la Constructi on, Commission Nationale de Développement et Réforme, Bureau de la Planificati on, Bureau des Actifs d'État, Ministère des Finances	Divers	Précisio n des process us
5	2020	« Méthode de détermination des coûts fonciers préalables pour les projets de rénovation des anciens quartiers par le Centre de Mise à Jour Urbaine de Shanghai »	Bureau de la Rénovation des Anciens Quartiers	Politiqu e financière	Précisio n des process us

6	2020	« Avis sur la mise en œuvre des « Methodes provisoires de gestion des appels d'offres pour les projets de rénovation des anciens quartiers du Centre de Mise à Jour Urbaine de Shanghai » »	Ministere de la Construction, Bureau de la Planification, Bureau des Actifs d'Etat	Mecanisme foncier	Précision des processus
7	2020	« Methode provisoire de gestion des ressources foncieres pour les projets de rénovation des anciens quartiers du Centre de Mise à jour Urbaine de Shanghai » »	Bureau de la Rénovation des Anciens Quartiers	Mecanisme foncier	Précision des processus
8	2020	« Guide des questions fiscales liées aux projets de rénovation des anciens quartiers par le Centre de Mise à Jour Urbaine de Shanghai » »	Bureau de la Rénovation des Anciens Quartiers	Politique financière	Précision des processus
9	2020	« Avis sur la mise en œuvre de l'acquisition et de la transformation des logements pour les compensations de relogement » »	Bureau de la Gestion des Logements	Politique financière	Protection active
10	2020	« Avis sur l'amélioration du mécanisme de compensation des expropriations et l'accélération des projets de rénovation des anciens quartiers » »	Ministere de la Construction, Bureau de la Gestion des Logements	Politique financière	Précision des processus
11	2020	« Avis sur le renforcement de la gestion de la securite des sites de rénovation des anciens quartiers » »	Bureau de la Gestion des Logements	Autres politiques	Renforcement de la gestion
12	2020	« Avis sur la reglementation de la gestion des fonds de compensation pour les logements publics directement administrés dans les zones de rénovation des anciens quartiers » »	Ministere de la Construction, Bureau de la Gestion des Logements	Politique financière	Protection active
13	2021	« Avis sur l'acceleration de la renovation des logements anciens dans la ville » »	Gouvernement Municipal	Divers	Protection active
14	2020	« Directives techniques sur la préservation et la protection des bâtiments historiques dans les zones de rénovation des anciens quartiers (en vigueur) » »	Bureau de la Rénovation des Anciens Quartiers	Bâtiments historiques	Protection active
15	2020	« Avis sur le renforcement de la protection des batiments historiques dans les zones de rénovation des anciens quartiers » »	Bureau de la Rénovation des Anciens Quartiers	Bâtiments historiques	Renforcement de la gestion
16	2020	« Reglement sur la protection des zones de paysages historiques et des bâtiments historiques remarquables à Shanghai » »	Gouvernement Municipal	Divers	Protection active
17	2007	« Avis sur la gestion de la planification des rues et ruelles dans les zones de protection du paysage (abrogé) » »	Gouvernement Municipal	Protection historique	Renforcement de la gestion
18	2004	« Avis sur le renforcement de la gestion des batiments conservés et des bâtiments historiques remarquables dans les zones de patrimoine culturel historique » »	Bureau de l'Immobilier	Bâtiments historiques	Renforcement de la gestion
19	2004	« Avis sur la protection et la régénération des blocs et bâtiments dans les zones de patrimoine historique culturel » »	Gouvernement Municipal	Bâtiments historiques	Protection active
20	2004	« Avis sur le renforcement de la protection des batiments historiques remarquables et des propriétés immobilières sous gestion autorisée à Shanghai » »	Gouvernement Municipal	Divers	Renforcement de la gestion
21	2004	« Avis sur la gestion par niveaux des batiments historiques remarquables » »	Bureau de l'Immobilier	Bâtiments historiques	Renforcement de la gestion
22	2004	« Avis sur la gestion des bâtiments historiques remarquables à l'échelle de la ville et du district » »	Bureau de l'Immobilier	Bâtiments historiques	Renforcement de la gestion
23	2017	« Avis sur la promotion de la mise à jour organique de la ville et la protection des paysages historiques » »	Gouvernement Municipal	Divers	Protection active
24	2018	« Definition des regles d'application du plan de gestion fonciere pour la mise à jour organique et la protection du paysage historique » »	Bureau de la Planification et des Ressources Foncières	Divers	Protection active

25	2004	« Règlement technique pour la rénovation des bâtiments historiques remarquables »	Ministère de la Construction	Bâtiments historiques	Renforcement de la gestion
26	2015	« Méthodes de mise en œuvre de la mise à jour urbaine de Shanghai »	Gouvernement Municipal	Divers	Protection active
27	2015	« Règlement sur la mise en œuvre des terres de la mise à jour urbaine à Shanghai »	Bureau de la Planification et des Ressources Foncières	Mécanisme foncier	Protection active

3.2.3 « Goulots d'étranglement politiques » dans le processus

La complexité du processus et les « goulots d'étranglement politiques » dans les mécanismes opérationnels peuvent progressivement freiner l'enthousiasme des entités chargées de la mise en œuvre.

Goulots d'étranglement dans les mécanismes d'approvisionnement foncier : Actuellement, la méthode d'approvisionnement foncier pour les terres appartenant à l'État est relativement unique, et l'incertitude engendrée par les méthodes traditionnelles de transfert foncier telles que les enchères, les mises en vente ou la cotation ne peut pas faire face aux coûts considérables investis par les propriétaires fonciers initiaux ou d'autres entités de développement dans les premières étapes de l'acquisition et de l'aménagement des terres pour la préservation du patrimoine. Ces coûts comprennent la main-d'œuvre, les matériaux et les ressources financières, ce qui a un impact grave sur la confiance dans la mise en œuvre des projets de régénération du patrimoine.

Les goulots d'étranglement dans les mécanismes de consolidation de la propriété foncière : La pleine propriété foncière est essentielle pour assurer la bonne mise en œuvre, l'efficacité et la qualité des projets de régénération du patrimoine. Cependant, les types de propriété divers et complexes des bâtiments historiques constituent un défi. À l'heure actuelle, il n'existe pas de solutions efficaces pour les situations où les utilisateurs de bâtiments historiques n'ont pas la capacité ou la motivation de participer à la restauration et à la revitalisation. Dans le même temps, les participants potentiels ayant la volonté et la capacité de prendre part ne disposent pas de voies ou de mécanismes suffisants pour consolider la propriété.

Goulots d'étranglement dans le processus d'approbation : L'implication de plusieurs parties, la complexité du système et l'inadéquation des normes techniques conduisent à de nombreux conflits lors de la phase de planification du projet, avec des discussions répétées et des processus entremêlés, ce qui affecte grandement l'efficacité de la mise en œuvre. En outre, le processus d'approbation doit également prendre en charge des aspects tels que la confirmation des droits de propriété, la gestion des procédures d'exploitation, la préservation des bâtiments historiques et la subdivision de l'espace souterrain pour le transfert et l'utilisation, en particulier lors de la conversion de bâtiments historiques à un usage commercial. La longueur du processus d'approbation est prise en compte dans le coût global des projets de régénération du patrimoine. Les coûts initiaux déjà élevés et les dépenses qui s'accumulent en permanence dissuadent souvent les parties prenantes de participer à de tels projets.

3.3 Comptes difficiles à équilibrer : facteurs d'inertie dans la dimension opérationnelle

3.3.1 Inadéquation des normes techniques architecturales

Tout comme dans le cas des réglementations d'urbanisme, les normes techniques et les standards applicables aux plans de réhabilitation des bâtiments historiques sont inégaux. Par exemple, le strict respect des normes relatives à l'espacement des bâtiments et à la

largeur des façades entraîne souvent des écarts par rapport au caractère patrimonial recherché. De plus, la restauration, la rénovation ou l'extension de bâtiments historiques, ainsi que de nouvelles constructions adjacentes, ont souvent du mal à respecter les normes de sécurité incendie, de résistance aux tremblements de terre, d'efficacité énergétique, de construction modulaire et d'écologie. Cette divergence pose des risques pour l'acceptation des plans futurs et la délivrance des permis d'exploitation après la réhabilitation. La question des normes architecturales fait souvent que l'échelle prévue du projet n'est pas réalisable, ce qui entraîne des problèmes de financement pendant la phase de mise en œuvre.

3.3.2 Manque d'incitations pour les contributions au patrimoine historique dans la régénération urbaine

Dans la régénération urbaine de Shanghai, l'échange d'espaces appropriés contre des équipements publics améliorés ou la qualité des espaces ouverts est le « gène moteur » le plus crucial. Cependant, le patrimoine historique, une ressource vitale pour la régénération, manque d'incitations pour le soutenir. Bien que l'« Ordonnance sur la régénération urbaine » mentionne que « les nouveaux vestiges culturels immobiliers, les bâtiments historiques remarquables et les bâtiments qui doivent être préservés pendant la régénération urbaine peuvent recevoir des bonus de ratio de surface au sol », elle n'assimile pas la régénération et l'utilisation du patrimoine historique à l'acquisition de récompenses spatiales supplémentaires pour l'augmentation des équipements de services publics ou des espaces ouverts.

En outre, en raison des longues périodes de construction, certaines structures légales dans les quartiers historiques sont construites légalement avec des permis mais ont un impact négatif sur le caractère patrimonial, appelées « constructions illégales ». Il n'existe actuellement aucune politique pour traiter la démolition de ces structures, ce qui conduit à la perte de surface au sol certifiée et limite la volonté des parties prenantes de s'engager dans la régénération du patrimoine.

3.3.3 Coûts financiers élevés

Les contraintes financières sont toujours au cœur des limitations des forces motrices. Les projets de régénération manquent souvent de mécanismes de financement efficaces et durables, et les coûts financiers sont élevés. Par exemple, l'investissement initial dans des projets comme Sinan Mansions est important, mais les états financiers du projet sont systématiquement déficitaires et il est difficile d'obtenir le soutien des innovations financières pertinentes. L'impossibilité d'hypothéquer les droits d'utilisation des bâtiments historiques affecte gravement les flux de trésorerie, ce qui rend les opérations durables difficiles.

L'augmentation des coûts d'expropriation des terres et d'échange de biens immobiliers a augmenté le seuil de capital initial, tandis que le modèle économique de location prédominant dans les projets de rénovation, combiné aux restrictions sur la conversion des bâtiments historiques et à certaines interdictions de vente, entraîne des fluctuations considérables des loyers. Cela conduit à de longues périodes de récupération du capital ou à une situation où l'« effet célébrité » génère rapidement des rendements, mais les futurs locataires ne peuvent pas maintenir l'exploitation.

3.3.4 Coûts de construction imprévisibles

Les projets de rénovation se heurtent souvent à des coûts de construction imprévisibles. Cela inclut des exigences de préservation peu claires ou insuffisamment détaillées dès les

premières étapes de la construction, ce qui entraîne des exigences supplémentaires en matière de protection des intérieurs et des détails des bâtiments historiques lors des étapes ultérieures de la construction. Ces problèmes rendent difficile l'évaluation précise de l'efficacité des projets de rénovation du patrimoine en termes de revenus. En outre, le manque d'équipes de construction professionnelles qualifiées ajoute à l'imprévisibilité des coûts.

4. Mécanisme de motivation : stratégies innovantes pour promouvoir la mise en œuvre de la régénération

4.1 Diriger trois changements cognitifs avec une « perspective unitaire » : le fondement du mécanisme de motivation

Les politiques nationales et municipales récentes, telles que les « Lignes directrices pour la planification et les politiques foncières visant à soutenir la régénération urbaine » et l'« Ordonnance de régénération urbaine » et les « Avis sur l'accélération de la transition des méthodes de développement pour promouvoir une régénération urbaine de haute qualité dans la ville (mise en œuvre expérimentale) » de Shanghai, ont proposé d'utiliser l'« unité de régénération urbaine » comme force motrice pour les futurs efforts de régénération urbaine. Contrairement aux limites de projet des sites de régénération passés, les unités de régénération urbaine (Fig. 6) ont des attributs plus complexes et plus divers.

L'établissement d'une « perspective d'unité » est une étape fondamentale importante pour améliorer le mécanisme de motivation de la régénération.

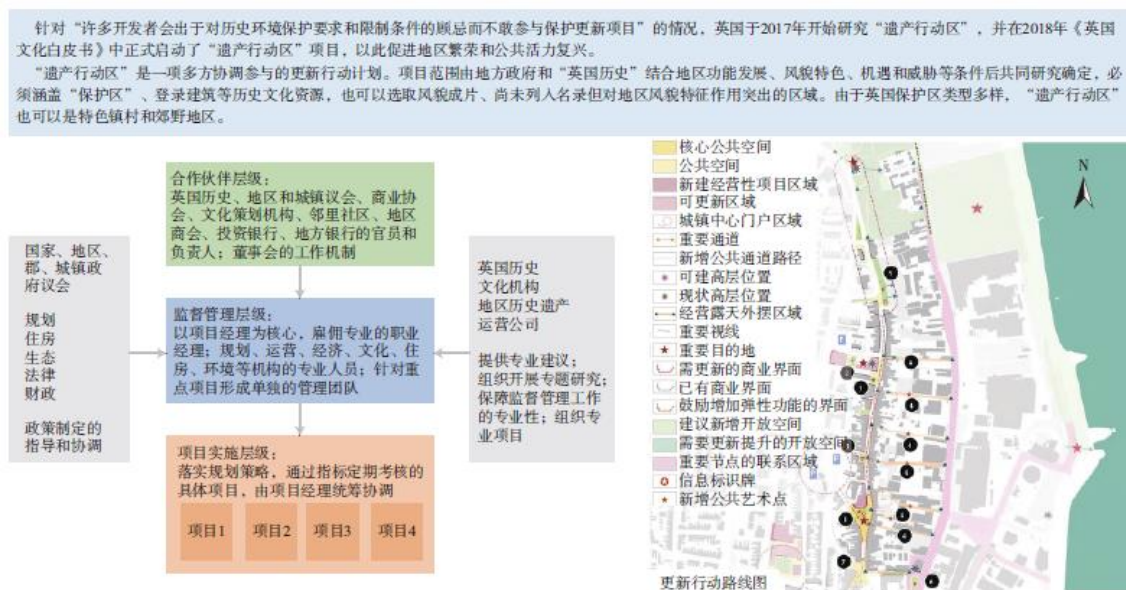


Figure 6 : Expérience de la Heritage Action Zone (Royaume-Uni)

Source : Dessin de l'auteur et traduction du Weaver Street Council. Guide de conception de la zone d'action patrimoniale de North Loft, 2020

Une unité doit disposer d'une plateforme capable de coordonner diverses ressources dans un périmètre défini, et elle requiert la participation de différents niveaux de gouvernement, d'équipes de planification, de conception, de construction et d'exploitation, ainsi que des résidents locaux. L'unité met l'accent sur l'intégration spatiale, en supprimant les barrières entre la forme physique et l'attrait émotionnel, entre les bâtiments et les espaces ouverts, et entre les droits publics et privés. Elle s'éloigne de l'ancienne mentalité de « discussion par site » ou de « réflexion par projet » et établit une stratégie

opérationnelle plus holistique et durable pour la région.

La perspective de l'unité souligne la nécessité d'innover en matière de gouvernance, ce qui nécessite une approche axée sur les objectifs et les problèmes qui couvre la planification, la conception, la construction, la mise en œuvre et l'exploitation. Cela créera une feuille de route d'action complète pour soutenir une mise en œuvre intégrée.

Sous la direction de la perspective unitaire, trois changements dans la pensée traditionnelle de la régénération doivent se produire :

Reconnaître la nature « ressource » de la culture historique : Il est essentiel de comprendre l'histoire et la culture comme des ressources stratégiques inestimables et non renouvelables pour la régénération urbaine. Les projets de régénération du patrimoine sont des investissements à long terme et non des efforts à court terme axés sur les actifs. La valeur de ces ressources doit être réalisée sur une période prolongée, en engageant les communautés locales et les résidents dans la gestion à long terme et le fonctionnement durable du processus de régénération.

Penser dans une perspective spatiale plus large : les villes et les régions doivent renforcer leur soutien à la régénération du patrimoine, car les problèmes clés au sein d'un seul site sont difficiles à résoudre dans les quartiers historiques. Les zones urbaines doivent offrir un soutien à plus grande échelle et créer des politiques ou des mécanismes adaptés aux besoins spécifiques, en étendant les politiques existantes qui ont fait leurs preuves à des applications plus larges. En outre, la régénération doit s'intégrer au développement régional, en renforçant les communautés locales et en créant un effet d'entraînement pour revitaliser les zones environnantes.

Établir une logique de régénération axée sur la valeur : La régénération du patrimoine ne doit pas se concentrer uniquement sur le profit économique et l'équilibre financier, mais doit s'orienter vers la reconnaissance des impacts positifs de la régénération sur plusieurs dimensions. Le gouvernement doit prendre en compte les aspects sociaux, culturels et autres de la régénération, tandis que les entités du marché privé doivent réfléchir à la manière dont les projets contribuent à leur propre marque et à la valeur de leur entreprise, en intégrant les principes de gestion de la marque dans l'évaluation du succès de la régénération.

Sur cette base, l'étude suggère des innovations dans trois domaines clés – la technologie conceptuelle, les ressources spatiales et les mécanismes d'efficacité – pour rajeunir les forces motrices de la régénération du patrimoine.

4.2 Facteurs de motivation dans la technologie conceptuelle

4.2.1 Innover dans la méthode de planification et d'élaboration des plans de protection

La planification de la protection doit passer d'une approche traditionnelle, descendante et axée sur les élites, qui se base sur « les besoins de la ville », à une approche plus centrée sur l'utilisateur et axée sur « les besoins des gens ». La planification de la protection doit s'intégrer dans le système national de planification spatiale et mettre l'accent sur la mise en œuvre et la communication des plans. Le rôle de la conception urbaine globale doit être mis à profit pour développer l'organisation fonctionnelle régionale, la planification des activités et les systèmes de transport dans le cadre d'une stratégie plus vaste de protection et de régénération.

4.2.2 Améliorer la flexibilité de la gestion de la planification pour la régénération du patrimoine

Pour répondre aux besoins de régénération du patrimoine, la gestion de l'urbanisme doit offrir plus de souplesse. Cela implique de permettre des ajustements aux limites des sites dans certaines limites ou de les fusionner, de faciliter les changements d'utilisation des bâtiments non résidentiels lorsque cela est nécessaire et de simplifier les procédures d'augmentation de la surface au sol ou de la hauteur des bâtiments pour des améliorations fonctionnelles.

4.2.3 Optimisation des normes techniques pour les interfaces réglementaires

Il est essentiel d'utiliser les interfaces politiques entre l'« ordonnance de protection » et l'« ordonnance de régénération » pour résoudre les conflits dans les normes techniques de régénération des bâtiments historiques, telles que celles liées à la sécurité incendie, à la résistance aux tremblements de terre, à la prévention des inondations, aux tarifs des espaces verts, à la construction modulaire et aux exigences résidentielles. Les services professionnels doivent travailler ensemble pour optimiser les normes et réglementations techniques, en créant un cadre d'action unifié de haut niveau.

4.3 Les « facteurs moteurs » des ressources spatiales

4.3.1 Perspective régionale : revitaliser les ressources spatiales du stock

La rareté et les contraintes des ressources spatiales sont des raisons fondamentales du manque d'enthousiasme des différents secteurs à participer au renouvellement des quartiers historiques. Il est donc essentiel de se concentrer sur la recherche d'espace et d'innover dans les mécanismes d'incitation pour encourager la participation de toutes les parties. Cela nécessite une étude complète des ressources de renouvellement dans un cadre spatial plus large, en catégorisant et en analysant les terres renouvelables et l'échelle de construction spécifiée dans le plan de conservation. Pour les zones où les constructions supplémentaires stipulées par les exigences de conservation historique ne peuvent pas être mises en œuvre, la planification hiérarchique dans le cadre de la planification spatiale nationale, telle que la planification unitaire, peut être mise à profit pour parvenir à un équilibre coordonné dans d'autres régions.

Français De plus, il est nécessaire d'analyser l'échelle des bâtiments destinés à la démolition dans le plan de conservation. Si nécessaire, le champ d'application de l'ajustement peut être élargi de manière appropriée pour inclure d'autres bâtiments souhaitant subir un renouvellement et une rénovation, réalisant ainsi une mise à jour intégrée. En couplant cet effort au plan de renouvellement urbain à l'échelle de la ville, le champ d'application de la planification devrait être élargi pour inclure les terrains et les zones avec des intentions de renouvellement à l'échelle de la ville ou du district, en verrouillant les parcelles qui peuvent absorber les transferts de planification des districts historiques. Un mécanisme de coordination à l'échelle de la ville, de transferts inter-districts et de collaboration inter-districts devrait être établi, soutenu par des méthodes de calcul spécialisées et des institutions unifiées (Fig. 7). La ville devrait également explorer une banque de droits de développement à l'échelle de la ville pour s'adapter aux changements de niveau macro sur le marché des terrains opérationnels, en assurant un contrôle raisonnable des rythmes du marché. Un mécanisme de gestion contraignante du cycle de vie devrait être mis en œuvre entre les parcelles de renouvellement et les parcelles recevant des droits de développement, nécessitant une construction, un

développement et une acceptation synchronisés.

4.3.2 Soutien politique à la réutilisation adaptative des bâtiments

Pour répondre aux exigences de conservation, la réutilisation adaptative des bâtiments historiques doit être soutenue par des politiques qui permettent des activités de construction conduisant à une augmentation des surfaces au sol. Ces politiques devraient inclure une compensation pour les entités qui démolissent volontairement des « ajouts non autorisés » certifiés pour atteindre les objectifs de renouvellement, des surfaces au sol supplémentaires résultant de la rénovation de bâtiments industriels, une exemption de frais d'utilisation du sol supplémentaires pour l'utilisation des espaces souterrains et l'autorisation de restaurer les escaliers extérieurs historiques. D'autres mesures incluent l'encouragement de la végétalisation des toits, qui soit indépendante et ouverte au public. Dans les zones suburbaines, des mécanismes de subvention pour la revitalisation des bâtiments historiques privés devraient également être mis en place.

4.3.3 Politiques financières innovantes pour soutenir les projets

Les incitations à la rénovation devraient être renforcées en augmentant les types et l'ampleur des récompenses pour les projets impliquant la conservation historique et la réutilisation adaptative. Cela comprend des récompenses supplémentaires pour la création de nouvelles mesures de conservation et la fourniture d'équipements publics et communautaires supplémentaires grâce aux efforts de rénovation. L'intégration de la conservation historique dans les types de contributions à la rénovation urbaine devrait permettre des bonus en termes de surface de plancher ou de hauteur opérationnelle.

Des mesures financières incitatives innovantes pour la restauration de la conservation historique devraient être mises en place en mobilisant des fonds spéciaux pour attirer des investissements de capital social diversifiés. Des mesures telles que des réductions d'impôts, des exonérations et le développement de produits financiers innovants liés à la conservation historique devraient alléger la pression de l'immobilisation de capitaux à long terme. Le coût élevé des terrains peut être résolu en adoptant des mécanismes de paiement échelonné des droits de transfert foncier ou en autorisant les entités responsables des projets de conservation à déduire les coûts d'acquisition dans le cadre des paiements de transfert foncier. Pour les entreprises engagées dans la conservation historique (conception, construction, supervision), des réductions d'impôts et de frais devraient également être prévues.

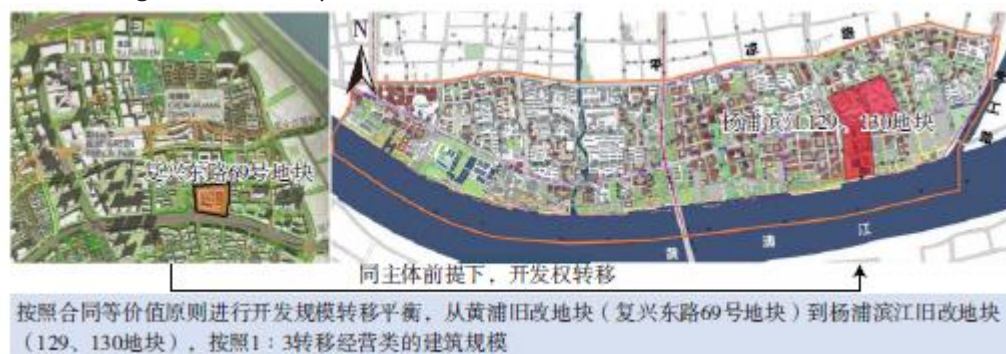


Fig. 7. Une étude du transfert des droits de développement à Shanghai

4.4 Les « facteurs moteurs » des mécanismes d'efficacité

4.4.1 Améliorer l'efficacité de la mise en œuvre grâce au mécanisme de « collaboration entre trois experts »

Le mécanisme de « collaboration des trois experts » introduit une plateforme impliquant le « planificateur responsable, l'architecte responsable et l'évaluateur responsable », créant un système avec une conductivité et une pénétration plus importantes. Cette approche aborde les problèmes liés à la multiplicité des entités, à la complexité des systèmes, à la diversité des exigences et aux goulots d'étranglement des processus. Grâce à l'intégration technique et à la gestion holistique, le mécanisme vise à garantir davantage de gains de temps pour l'avancement du projet (Fig. 8). Le système de responsabilité établit une supervision du cycle complet, depuis la planification initiale et la formulation des propositions jusqu'à la construction et aux opérations après achèvement. Il met l'accent sur l'implication « précoce, complète et suffisante » des parties prenantes concernées, éliminant les goulots d'étranglement et rationalisant les processus. Cette efficacité temporelle réduit les coûts des projets de renouvellement, facilitant en fin de compte leur mise en œuvre.



Fig. 8. Un mécanisme de plate-forme collaborative avec conductivité et pénétration

4.4.2 Mécanismes innovants d'agrégation de l'offre foncière et des droits de propriété
Des approches innovantes en matière d'offre foncière sont recommandées pour les projets de rénovation de quartiers historiques. Il s'agit notamment de « transferts de terrains incluant la conception », de « transferts de terrains avec bâtiments préservés », de transferts combinés de terrains de rénovation de conservation et de terrains opérationnels, et de qualifications plus strictes des soumissionnaires. De telles mesures établissent des conditions préalables aux transferts de terrains et introduisent des modes d'offre innovants comme la « location-transfert » ou la combinaison de la location et de la vente.

Il faudrait également étudier des mécanismes d'agrégation des droits de propriété, notamment la délivrance de certificats de propriété pour les immeubles résidentiels bénéficiant d'un droit d'usage après rénovation intégrée et pour les unités résidentielles gérées de manière indépendante après rachat. Il faudrait innover dans les voies de négociation et d'hypothèque des droits d'usage de divers bâtiments historiques. Un mécanisme de transaction des droits de propriété dédié aux bâtiments historiques appartenant à l'État pourrait être mis en place, éventuellement soutenu par une base de données de transactions des droits de propriété des bâtiments historiques gérée par la Commission de surveillance et d'administration des actifs appartenant à l'État. En outre, de nouvelles méthodes, telles que l'acquisition ou l'investissement de droits d'usage liés aux

ressources pour les personnes âgées, peuvent être étudiées.

5 Conclusion

Les villes du monde entier reconnaissent de plus en plus le patrimoine historique et culturel comme une ressource stratégique essentielle pour renforcer la compétitivité urbaine et le soft power culturel. L'objectif initial du renouvellement urbain est de servir les citoyens, en encourageant une participation plus large et plus active pour relever les défis en constante évolution et assurer un renouvellement urbain durable et organique. Par conséquent, Shanghai doit dynamiser ses « facteurs moteurs », innover dans ses mécanismes d'incitation et encourager une large participation aux projets de renouvellement des quartiers historiques. Cela permettra aux ressources culturelles de jouer un rôle global et catalyseur dans la promotion d'un développement urbain de haute qualité.

Références

- [1] 张松. 城市生活遗产保护传承机制建设的理念及路径: 上海历史风貌保护实践的经验与挑战 [J]. 城市规划学刊, 2021(6): 100-108.
 - [2] 陈飞, 阮仪三. 上海历史文化风貌区的分类比较与保护规划的应对[J]. 城市规划学刊, 2008(2): 104-110.
 - [3] 周俭, 梁洁, 陈飞. 历史保护区保护规划的实践研究: 上海历史文化风貌区保护规划编制的探索[J]. 城市规划学刊, 2007(4): 79-84.
 - [4] 潘丽珍, 金超. 价值导向下青岛历史文化街区保护更新实践与思考[J]. 城市规划学刊, 2022(S1): 295-301.
 - [5] 王承华, 张进帅, 姜劲松. 微更新视角下的历史文化街区保护与更新: 苏州平江历史文化街区城市设计[J]. 城市规划学刊, 2017(6): 96-104.
 - [6] 张松, 张广汉, 张杰, 等. “新时代中国特色历史城市的价值认识及保护要义”学术笔谈会[J]. 城市规划学刊, 2018(1): 1-9.
 - [7] 潘勋, 陈鹏, 奚文沁. 聚焦“整体保护”, 促进“积极保护”: 新时期上海历史风貌保护规划体系的创新实践和探索[J]. 城乡规划, 2021(1): 18-26.
 - [8] 上海市人民政府. 上海市城市总体规划(2017—2035) [R]. 2017.
 - [9] 中共中央办公厅 国务院办公厅. 关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见 [R]. 2021.
 - [10] 上海市人民政府. 上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例[R]. 2020.
 - [11] 周俭, 葛岩, 张恺, 等. 上海历史文化风貌区条例[J]. 城市规划学刊, 2021(4): 26-34.
 - [12] 陈悦. 历史文化名村保护规划实施过程评估方法探究: 以宁波为例[J]. 城市规划学刊, 2019(S1): 124-12.
 - [13] 陈鹏. 新时期上海历史风貌保护地方立法初探: 《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》修订导向研究[J]. 上海城市规划, 2018(2): 53-58.
 - [14] 赵宝静, 张灏. 上海旧区改造中的里弄风貌保护附加图则创新探讨[J]. 上海城市规划, 2023(3): 94-100.
 - [15] 上海市城市规划设计研究院. 中心城风貌保护街坊保护规划研究及城市设计试点工作[R]. 2016.
 - [16] 上海市城市规划设计研究院. 上海市历史文化风貌区扩区和深化工作[R]. 2014.
 - [17] 自然资源部. 关于加快转变发展方式集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见(试行) [R]. 2023.
 - [18] 戴明. 上海市历史风貌保护规划管理实践和探索[J]. 上海城市规划, 2010(5): 52-56.
 - [19] 张松. 上海的历史风貌保护与城市形象塑造[J]. 上海城市规划, 2011(4): 44-52.
-
- [1] Zhang Song. Construction des mécanismes de protection et de transmission du patrimoine de la vie urbaine : expériences et défis tirés de la pratique de la protection des paysages historiques de Shanghai [J]. Journal de l'urbanisme, 2021(6): 100-108.
 - [2] Chen Fei, Ruan Yisan. Classification et comparaison des zones de paysages historiques et culturels de Shanghai et réponses du plan de protection [J]. Journal de l'urbanisme, 2008(2): 104-110.
 - [3] Zhou Jian, Liang Jie, Chen Fei. Étude pratique de la planification de protection des zones historiques : exploration de la compilation des plans de protection des paysages historiques et culturels de Shanghai [J]. Journal de l'urbanisme, 2007(4): 79-84.
 - [4] Pan Lizhen, Jin Chao. Pratique et réflexion sur la protection et la rénovation des quartiers historiques et culturels de Qingdao sous une approche axée sur les valeurs [J]. Journal de l'urbanisme, 2022(S1): 295-301.
 - [5] Wang Chenghua, Zhang Jinshuai, Jiang Jinsong. Protection et rénovation des quartiers historiques et culturels sous l'angle de la micro-rénovation : conception urbaine du quartier historique et culturel de Pingjiang à Suzhou [J]. Journal de l'urbanisme, 2017(6): 96-104.
 - [6] Zhang Song, Zhang Guanghan, Zhang Jie, et al. Discussion académique : "Reconnaissance des valeurs et principes de protection des villes historiques aux caractéristiques chinoises de la nouvelle ère" [J]. Journal de l'urbanisme, 2018(1): 1-9.
 - [7] Pan Xun, Chen Peng, Xi Wenqin. Focus sur la "protection globale" et promotion de la "protection active" : innovations et explorations pratiques dans le système de planification de protection des paysages historiques de Shanghai à l'époque contemporaine [J]. Urbanisme et ruralisme, 2021(1): 18-26.

- [8] Gouvernement municipal de Shanghai. Plan général d'urbanisme de Shanghai (2017-2035) [R]. 2017.
- [9] Bureau général du Comité central du PCC et du Conseil des Affaires d'État. Avis sur le renforcement de la protection et de la transmission du patrimoine historique et culturel dans la construction urbaine et rurale [R]. 2021.
- [10] Gouvernement municipal de Shanghai. Règlement sur la protection des zones de paysages historiques et des bâtiments historiques remarquables de Shanghai [R]. 2020.
- [11] Zhou Jian, Ge Yan, Zhang Kai, et al. Études de cas sur les zones de paysages historiques et culturels de Shanghai [J]. Journal de l'urbanisme, 2021(4): 26-34.
- [12] Chen Yue. Exploration de la méthode d'évaluation du processus de mise en œuvre des plans de protection des villages historiques et culturels : étude de cas sur Ningbo [J]. Journal de l'urbanisme, 2019(S1): 124-128.
- [13] Chen Peng. Premières explorations de la législation locale sur la protection des paysages historiques à Shanghai à l'époque contemporaine : orientation de la révision du Règlement sur la protection des zones de paysages historiques et des bâtiments historiques remarquables de Shanghai [J]. Urbanisme de Shanghai, 2018(2): 53-58.
- [14] Zhao Baojing, Zhang Hao. Exploration des innovations des règles additionnelles pour la protection des lilongs dans le cadre de la rénovation des anciens quartiers de Shanghai [J]. Urbanisme de Shanghai, 2023(3): 94-100.
- [15] Institut de recherche en urbanisme de Shanghai. Étude sur la planification de protection des quartiers et des conceptions urbaines pilotes dans les zones de paysages du centre-ville [R]. 2016.
- [16] Institut de recherche en urbanisme de Shanghai. Travaux d'extension et de renforcement des zones de paysages historiques et culturels de Shanghai [R]. 2014.
- [17] Ministère des Ressources naturelles. Avis sur l'accélération de la transformation du mode de développement pour promouvoir de manière concentrée la mise en œuvre de la régénération urbaine de haute qualité dans cette ville (essai) [R]. 2023.
- [18] Dai Ming. Pratiques et explorations de la gestion de la planification de la protection des paysages historiques à Shanghai [J]. Urbanisme de Shanghai, 2010(5): 52-56.
- [19] Zhang Song. Protection des paysages historiques de Shanghai et façonnage de l'image urbaine [J]. Urbanisme de Shanghai, 2011(4): 44-52.