

# L'OBSS

## En Chine, la crise immobilière ébranle le pouvoir de Xi Jinping

Publié le 5 septembre 2022 à 10h51

CHRONIQUE

**Pierre Haski**

Sous l'effet du ralentissement de l'activité, du Covid-19 et de pratiques douteuses, le secteur, central dans l'économie de l'Empire du milieu et la vie des citoyens depuis vingt ans, menace de s'écrouler. Au-delà, c'est la confiance dans le système politique qui est déstabilisée.

De tous les périls auxquels sont confrontés les dirigeants du Parti communiste chinois (PCC), il en est un qui frappe au cœur du « contrat social » des trente dernières années : la crise de l'immobilier. La Chine post-Mao (le « Grand Timonier » est mort en 1976), post-Tiananmen (le printemps démocratique de Pékin, écrasé dans le sang le 4 juin 1989), s'est édifiée sur la construction d'une vaste classe moyenne qui tiendrait sa prospérité de l'action du Parti communiste et lui serait loyale. Avec un symbole central : devenir propriétaire de son appartement là où c'était l'Etat qui, autrefois, gérait la vie des gens, de la naissance à la mort.

Cette classe moyenne compte aujourd'hui plusieurs centaines de millions de membres, contre 15 millions ou 20 millions, selon les définitions, au début du siècle, au moment où la Chine s'apprêtait à adhérer à l'Organisation mondiale du Commerce. Au cours des années 2000, j'ai assisté à la ruée vers l'immobilier, alors que les tours poussaient plus vite que les légumes à Shanghai, Pékin ou Shenzhen, et que la spéculation s'emparait d'un secteur devenu central dans l'économie chinoise et dans la vie de ses citoyens.

Les palissades des chantiers faisaient rêver les Chinois avec des images de familles modernes, jouissant d'un confort « à l'américaine », poussant parfois le mimétisme jusqu'à y faire figurer un exemplaire du « Wall Street Journal », la bible des milieux d'affaires new-yorkais, et un café *latte* ! Cet édifice menace aujourd'hui de s'écrouler. Et, au-delà de l'impact économique, c'est la confiance dans le système qui est ébranlée.

## 30 % du PIB

Au cours des plus de deux décennies de croissance rapide, la part de l'immobilier a occupé une place disproportionnée dans l'économie chinoise : quelque 30 % du produit intérieur brut (PIB), soit trois fois plus que dans les économies avancées. La Chine a connu en un temps record un phénomène d'urbanisation que l'Europe a mis cent cinquante ans à réaliser, passant d'une société largement rurale à un pays en majorité urbain. Les mégapoles modernes et verticales de Pékin, Shanghai, Guangzhou, Chongqing ou Chengdu, toutes au-dessus de 15 millions d'habitants, en sont le témoin, avec plus d'une centaine d'autres villes dépassant le million d'habitants.

2022 restera comme l'année où le rêve a vacillé. Sous l'effet du ralentissement économique, du Covid-19 et de pratiques douteuses, le secteur immobilier est en faillite. Il y a le sort des grandes entreprises immobilières, comme Evergrande, qui peine à remplir ses obligations de remboursement sur les marchés financiers, ou celles qui ont carrément été déclarées en cessation de paiements ; il y a les petits propriétaires qui ont déjà payé l'achat de leur logement, mais celui-ci est inachevé ou ne verra jamais le jour ; et il y a les centaines de millions de ceux qui attendaient leur tour dans l'ascenseur social chinois et qui voient leurs espoirs s'évanouir devant des prix du mètre carré devenus prohibitifs et un accès au crédit plus difficile.

Dans la banlieue de Xi'an, grande métropole du centre de la Chine, **le site chinois Sixth Tone raconte** l'histoire de ces propriétaires qui ont fini de payer et squattent leur propre appartement dans une tour de 33 étages inachevée. Le promoteur a fait faillite, le chantier est à l'arrêt. Des familles, dont beaucoup de travailleurs migrants, habitent ainsi des appartements sans eau ni électricité, sans ascenseur pour monter aux étages, mais elles sont « chez elles ». Une centaine campent ainsi dans la tour depuis trois mois, rapporte le site. « *Nous l'avons payé, nous en sommes propriétaires, c'est chez nous* », dit Wang. Les squatteurs s'organisent en commun pour faire les courses, préparer les repas, s'entraider pour rendre la vie possible. Les autorités ferment les yeux, pour ne pas transformer cette transgression en révolte.

## Splendeurs et misères de Xu Jiayin, symbole des années fric

Pour sa part, l'histoire d'Evergrande est symbolique du vent de folie qui s'est emparé du secteur immobilier depuis la fin des années 1990. Ce géant a accumulé 260 milliards d'euros de dettes, soit plus de 2 % du PIB chinois. C'est colossal. Son PDG, Xu Jiayin, est le symbole des années fric en Chine, joueur de poker, aux goûts de luxe sans limites, ami de la génération des « fils de », ces « princes rouges » dont les pères sont des cadres importants du Parti communiste chinois et qui se sont crus au-dessus des lois. C'est cet entregent social et politique qui lui a permis de bâtir son empire, accédant aux terrains à construire dans les villes, aux crédits peu regardants, aux feux verts administratifs obtenus sans obstacles.

On trouve la trace de Xu Jiayin dans un livre récent, **« la Roulette chinoise »** (Editions Saint-Simon, 2022), un récit de l'intérieur de la corruption au sommet du Parti et de l'Etat, écrit par Desmond Shum qui en fut l'un des piliers avant de s'enfuir en Europe. Shum raconte une scène irréaliste : quatre couples de l'élite chinoise décident de faire une virée à Paris à bord de trois jets privés, mènent la grande vie avec des vins millésimés aux meilleures tables. L'un d'eux fait un saut sur la Côte d'Azur

pour acheter un yacht : il s'agit bien sûr de Xu Jiayin, le PDG d'Evergrande, l'homme qui fait trembler aujourd'hui l'économie chinoise avec sa montagne de dettes, et qui, surtout, menace la prospérité de millions d'épargnants.

La confiance est plus atteinte encore avec ce qui s'est passé cet été dans le Henan, province du centre de la Chine forte de ses plus de 100 millions d'habitants. Des petites banques régionales sont en péril, menaçant les économies de dizaines de milliers de modestes épargnants. Lorsque ceux-ci, issus des villes et villages de la province, ont voulu se réunir à Zhengzhou, la capitale régionale, leur QR code sanitaire a indiqué qu'ils étaient positifs au Covid et ils furent empêchés de voyager. Il ne leur fallut pas longtemps pour comprendre que le code avait été manipulé par les autorités au nom de la « stabilité » sociale. Furieux, ils se sont quand même rendus à Zhengzhou où leur rassemblement fut durement réprimé par la « police armée du peuple », les forces anti-émeutes. Il y a quelques jours, une situation similaire a été signalée à Nankin, l'ancienne capitale à l'ouest de Shanghai.

Au-delà de la dimension économique de la crise de l'immobilier, c'est le cœur de la relation entre le Parti communiste et la population qui est en jeu. Car même dans un régime totalitaire comme celui de Pékin, il existe un pacte social, et le pouvoir ne l'ignore qu'à ses dépens. Il a toujours les moyens autoritaires d'imposer sa loi par la force, mais le consentement qui a été au cœur du spectaculaire décollage chinois depuis trente ans risque d'être sérieusement ébranlé.

## **L'échec économique de Xi Jinping**

Cette crise marque en effet l'échec du tournant de la stratégie économique de Xi Jinping, qui voulait que l'économie chinoise réduise sa dépendance aux exportations, abandonne progressivement son rôle d'« usine du monde » au profit de la consommation intérieure et d'une montée en gamme de l'industrie chinoise. La crise de l'immobilier, le ralentissement économique et la gestion autoritaire de la pandémie (avec la stratégie « zéro Covid ») ont fait dérailler ce plan : la consommation intérieure n'est qu'artificiellement dopée, et les exportations restent le moteur de l'économie.

Le pouvoir du Parti communiste n'en est pas nécessairement menacé – il n'y a pas d'élection populaire dans le système chinois... –, mais au moment où Xi Jinping s'apprête, le 16 octobre, à se voir couronner pour un troisième mandat à la tête du Parti, ce contexte est inquiétant. Il oblige le numéro un chinois à naviguer avec plus de prudence que jamais entre un contexte international de crises multiples, une situation régionale explosive autour du sort de Taïwan, et des clignotants sociaux qui s'allument. On a connu climat politique plus serein pour une « ère nouvelle », comme l'appelle la propagande du Parti.