



**HAL**  
open science

# Fabrication du logement planifié sous forme de "KDTM" (Khu Đô Thị Mới) à Hanoi : la ville de quartiers ou/et la ville de projets ?

Minh Tung Tran

## ► To cite this version:

Minh Tung Tran. Fabrication du logement planifié sous forme de "KDTM" (Khu Đô Thị Mới) à Hanoi : la ville de quartiers ou/et la ville de projets ?. Architecture, aménagement de l'espace. Université Toulouse le Mirail - Toulouse II, 2014. Français. NNT : 2014TOU20113 . tel-01260358

**HAL Id: tel-01260358**

**<https://theses.hal.science/tel-01260358>**

Submitted on 22 Jan 2016

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Université  
de Toulouse

# THÈSE

En vue de l'obtention du

## DOCTORAT DE L'UNIVERSITÉ DE TOULOUSE

Délivré par :

Université Toulouse - Jean Jaurès

conjointement avec l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse

---

Présentée et soutenue par :

**TRAN Minh Tung**

le 15 décembre 2014

Titre :

### **FABRICATION DU LOGEMENT PLANIFIÉ SOUS FORME DE « KDTM » (KHU ĐÔ THỊ MỚI) A HANOI : LA VILLE DE QUARTIERS OU/ET LA VILLE DE PROJETS ?**

---

École doctorale et discipline ou spécialité :

**ED TESC : Géographie et Aménagement**

Unité de recherche :

**Laboratoire Interdisciplinaire Solidarités, Sociétés, Territoires (LISST) - UMR 5193  
Laboratoire de Recherche en Architecture (LRA)**

Directeur(s) de Thèse :

1. WEISSBERG Daniel, Professeur, Université Toulouse Jean Jaurès
2. BLANC Françoise, Maître de conférences, Ecole nationale supérieure d'Architecture de Toulouse

Jury :

1. BLANC Françoise, Maître de conférences, ENSA de Toulouse, Co-directrice de thèse
2. BONNEAUD Frédéric, Professeur, Ecole nationale supérieure d'Architecture de Toulouse
3. DECOUDRAS Pierre-Marie, Professeur émérite, Université de La Réunion, Rapporteur
4. GOZE Maurice, Professeur, Université Bordeaux Montaigne, Rapporteur
5. PARIN Claire, Professeur, Ecole nationale supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux
6. WEISSBERG Daniel, Professeur, Université Toulouse Jean Jaurès, Directeur de thèse







# THESE DE DOCTORAT

spécialité : Géographie et Aménagement

## **F** ABRICATION DU LOGEMENT PLANIFIE SOUS FORME DE « KDTM » (KHU ĐÔ THỊ MỚI) A HANOI : LA VILLE DE QUARTIERS OU/ET LA VILLE DE PROJETS ?

présentée et soutenue publiquement le 15 décembre 2014 à Toulouse par

**TRAN Minh Tung**

sous la co-direction de  
**Daniel WEISSBERG et Françoise BLANC**

### MEMBRES DU JURY

1. BLANC Françoise, Maître de conférences, ENSA de Toulouse, Co-directrice de thèse
2. BONNEAUD Frédéric, Professeur, Ecole nationale supérieure d'Architecture de Toulouse
3. DECOUDRAS Pierre-Marie, Professeur émérite, Université de La Réunion, Rapporteur
4. GOZE Maurice, Professeur, Université Bordeaux Montaigne, Rapporteur
5. PARIN Claire, Professeur, Ecole nationale supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux
6. WEISSBERG Daniel, Professeur, Université Toulouse Jean Jaurès, Directeur de thèse

**MISE A JOUR**

**21/10/2014**





## RESUME / ABSTRACT / TÓM TẮT

### **FABRICATION DU LOGEMENT PLANIFIÉ SOUS FORME DE « KDTM » (KHU ĐÔ THỊ MỚI) A HANOI : LA VILLE DE QUARTIERS OU/ET LA VILLE DE PROJETS ?**

Cette recherche est destinée à analyser principalement les KDTM\* qui représentent actuellement les nouvelles zones résidentielles de Hanoi et sont aussi un des éléments contemporains très importants de la fabrication du logement planifié en particulier et de la (re)structuration spatiale de Hanoi en général sous les impacts de la tendance de globalisation, de métropolisation et l'« explosion » urbaine dans le monde. 4 phases (féodale - coloniale - indépendante - ouverte) de l'évolution spatiale de Hanoi sont résumées pour retirer les images caractéristiques de chaque phase de l'urbanisation qui réfléchissent les métamorphoses internes d'une ville orientale millénaire sous les mouvements historiques et les impacts externes : le conflit pour le développement. Les changements stratégiques de planification spatiale dans le schéma directeur actuel (de 2011) par rapport aux schémas directeurs précédents (de 1961, 1976, 1981, 1992 et 1998) concernent le contexte spécifique (géo-historique - géo-politique - géo-social - géo-économique) de Hanoi en transition lorsque les modes de (re)faire la ville en projet deviennent de plus en plus répandus. En répondant à la question de la réalité du logement (planifié), Hanoi montre ses objectifs attachés à la fabrication des typologies différentes de logement sous les impacts socio-économiques et les (nouvelles) idées de planification spatiale. Le mécanisme, le processus de l'apparition et de la création de la modalité de KDTM sont faits référence à ceux de l'autre modalité d'habitat planifié (KTT\*\*) pour trouver les différences réglementaires et pratiques entre ces 2 modalités. Cette recherche choisit et présente la situation de 4 cas d'études en établissant les systèmes des critères de la classification et en montrant la diversité des choix des KDTM typiques à faire un panorama des KDTM à Hanoi. A travers ces 4 KDTM typiques choisies, les rôles, les dynamiques, les modes d'exploitation et les buts d'argent et de profit des acteurs dans la fabrication d'un projet de KDTM sont abordés sur la base des analyses des affaires et des activités financières et économiques. Puis, le fondement et la nature des projets de KDTM sont retrouvés pour (re)confirmer leurs rôles, leurs démarches et pour chercher les outils efficaces, les dimensions attachées et le renouvellement de conception basés sur les modes actuels à organiser et gérer les projets de logement planifié dans la ville. En outre, les KDTM sont également approchées sous l'angle des relations sociales entre les sections spatiales d'une KDTM, entre les KDTM les unes et les autres, et entre les KDTM et les quartiers voisins existants en fonction du fonctionnement

gestionnaire et la démarche d'après-projet des KDTM devenues les vrais quartiers de la ville. Enfin, l'imagination pour le futur des villes nouvelles et des espaces urbanisés de Hanoi est incluse dans cette recherche.

\* KDTM - « *Khu Đô Thị Mới* » en vietnamien : ce sont les « nouvelles zones résidentielles » qui étaient fabriquées sous forme de projet dans les villes vietnamiennes depuis des années 90 du XX<sup>e</sup> siècle sur les principes de l'économie de marché.

\*\* KTT - « *Khu Tập Thể* » en vietnamien : ce sont les « ensembles d'habitation collective » qui ont été fabriqués dans les villes vietnamiennes (du Nord) des années 60 aux années 80 du XX<sup>e</sup> siècle sur les principes de l'économie de subvention budgétaire.

### ► Mots clés

- (1) Hanoi
- (2) Métropolisation
- (3) Logement planifié
- (4) Modèle d'habitat collectif
- (5) KDTM - nouvelle zone résidentielle

## **PLANNED HOUSING MANUFACTURE IN THE FORM OF « KDTM » (*KHU ĐÔ THỊ MỚI*) IN HANOI : THE CITY OF QUARTERS OR/AND THE CITY OF PROJECTS ?**

This research is aimed to analyze KDTM\* which is considered as the typical representative of new residential areas in Hanoi and also a very important contemporary factor of the implementation of centrally planned housing projects in particular and the (re)structure of Hanoi's space in general under the effects of globalization, metropolization and the « explosion » of urban areas on the world. Four phases (feudal - colonial - independent - open) of the development of Hanoi's space are summarized to show the typical image of each phase of urbanization, reflecting the internal movement of the 1000-year-old city of the Orient with the change of the history and external affects : conflict for development. The strategic changes in urban planning in the current master plan (in 2011) compared to the previous ones (in 1961, 1976, 1981, 1992, and 1998) are related to the specific background (geo-history - geopolitics - geo-society - geo-economy) of Hanoi in transition when modes of (re)making city by projects are becoming more common. By settling many (planned) housing issues, Hanoi shows its intentions are integrated into producing different types of housing under the influence of socio-economic factors and (new) space planning ideas. The differences in the regulation theory and reality between KDTM entity and another collective housing entity (KTT\*\*) are identified by comparing their appearing mechanism and process as well as production. The research also focuses on studying and choosing the circumstances of 4 sample cases, setting the classification criteria and showing the diversity in sample selection to capture a panorama of KDTM in Hanoi. By the 4 selected samples, the function, activeness, exploring methods, economic aims and the profits of all factors related to the manufacture of a KDTM project



are also mentioned in the study based on the analyzation of businesses, financial and economic activities. Additionally, the study also refers to the foundation and nature of KDTM projects in order to (re)confirm their roles and movements to seek for effective tools, suitable elements and new designing conception based on the organization and management of current planned housing projects of the city. Moreover, the KDTM are also analyzed in the social connection between internal space elements of a KDTM project, between KDTM, and between KDTM and intangible residential areas moving in accordance with changes and management operation in KDTM post-project stages to become proper new urban residential areas. Finally, the imagination of the future of new urban areas and urbanized spaces of Hanoi are also mentioned in this research.

\* KDTM - « *Khu Đô Thị Mới* » in vietnamese, is the acronym of « new urban areas » which are new residential areas formed under the implementation of many plans in some cities of Vietnam since the 90s of the 20th century according to the principles of the market economy.

\*\* KTT - « *Khu Tập Thể* » in vietnamese, is the acronym of « collective housing estates » which are apartment blocks constructed in many (Northern) cities of Vietnam since the 60s to the 80s of the 20th century according to the principles of the centrally planned economy.

#### ► **Keywords**

- (1) Hanoi
- (2) Metropolization
- (3) Planned housing
- (4) Collective housing model
- (5) KDTM - new residential area

### **SẢN XUẤT NHÀ Ở KẾ HOẠCH HOÁ DƯỚI HÌNH THỨC CÁC « KDTM » (*KHU ĐÔ THỊ MỚI*) TẠI HÀ NỘI : THÀNH PHỐ TỪ NHỮNG KHU PHỐ HAY/VÀ THÀNH PHỐ TỪ NHỮNG DỰ ÁN ?**

Nghiên cứu này chủ yếu nhằm mục đích phân tích các KDTM\* được xem là đại diện cho các khu dân cư mới của Hà Nội và là một trong những yếu tố đương đại rất quan trọng của quá trình sản xuất nhà ở kế hoạch hoá nói riêng và (tái) cấu trúc không gian Hà Nội nói chung dưới ảnh hưởng của xu hướng toàn cầu hoá, siêu đô thị hoá và sự « bùng nổ » đô thị trên thế giới. 4 giai đoạn (phong kiến - thuộc địa - độc lập - mở cửa) của sự tiến triển không gian Hà Nội được tóm tắt lại nhằm rút ra hình ảnh đặc trưng của mỗi giai đoạn đô thị hoá phản ánh các biến đổi nội tại của một đô thị phương Đông nghìn năm tuổi dưới những vận động lịch sử và những tác động ngoại lai : mâu thuẫn để phát triển. Những thay đổi chiến lược về hoạch định không gian trong bản đồ quy hoạch tổng thể hiện tại (năm 2011) so với các bản đồ quy hoạch tổng thể trước đó (các năm 1961, 1976, 1981, 1992 và 1998) liên quan đến bối cảnh

đặc thù (địa lịch sử - địa chính trị - địa xã hội - địa kinh tế) của một Hà Nội đang trong thời kỳ quá độ khi mà các cách thức kiến tạo (lại) thành phố bằng các dự án ngày càng trở nên phổ biến. Với việc giải quyết các vấn đề về nhà ở (kế hoạch hoá), Hà Nội cho thấy những mục đích của mình được lồng ghép vào việc sản xuất các loại hình nhà ở khác nhau dưới những tác động kinh tế - xã hội và các ý tưởng (mới) về hoạch định không gian. Cơ chế, quy trình xuất hiện và tạo ra thể thức KDTM được đối chiếu với một thể thức cư trú tập thể khác (KTT\*\*) để tìm thấy được sự khác nhau về quy định và thực tế giữa 2 thể thức này. Nghiên cứu này cũng lựa chọn và giới thiệu tình huống của 4 mẫu nghiên cứu, đồng thời lập nên hệ thống các tiêu chí phân loại và chỉ ra tính đa dạng trong việc lựa chọn nhằm mang đến một bức tranh toàn cảnh về các KDTM ở Hà Nội. Thông qua 4 KDTM điển hình được lựa chọn, vai trò, tính năng động, cách thức khai thác và mục đích kinh tế cũng như lợi nhuận của các nhân tố liên quan đến quá trình tạo ra một dự án KDTM được đề cập trên cơ sở các phân tích về các thương vụ, các hoạt động tài chính và kinh tế. Tiếp theo, cơ sở nền tảng và bản chất của các dự án KDTM cũng được gọi lại nhằm khẳng định (lại) vai trò và sự vận động của chúng, nhằm tìm kiếm những công cụ hữu hiệu, những yếu tố tích hợp và sự đổi mới quan niệm thiết kế dựa trên các cách thức tổ chức và quản lý các dự án nhà ở kế hoạch hoá hiện tại của thành phố. Ngoài ra, các KDTM cũng được phân tích dưới góc độ quan hệ xã hội giữa các thành phần không gian bên trong một KDTM, giữa các KDTM với nhau và giữa các KDTM với các khu dân cư láng giềng hiện hữu chuyển biến theo sự vận động và vận hành quản lý giai đoạn hậu dự án của các KDTM để trở thành những khu dân cư thực sự của đô thị. Cuối cùng, những hình dung về tương lai của các khu dân cư mới cũng như các không gian đô thị hoá của Hà Nội cũng được đề cập đến trong nghiên cứu này.

\* KDTM - viết tắt của « *Khu Đô Thị Mới* », là những « khu dân cư mới » được xây dựng dưới hình thức các dự án tại các thành phố của Việt Nam kể từ những năm 90 thế kỷ XX theo các nguyên tắc của nền kinh tế thị trường.

\*\* KTT - viết tắt của « *Khu Tập Thể* », là những « khu nhà ở tập thể » được xây dựng tại các thành phố (miền Bắc) của Việt Nam từ những năm 60 đến những năm 80 thế kỷ XX theo các nguyên tắc của nền kinh tế tập trung bao cấp.

### ► Từ khoá

- (1) Hà Nội
- (2) Siêu đô thị hoá
- (3) Nhà ở kế hoạch hoá
- (4) Mô hình cư trú tập thể
- (5) KDTM - khu đô thị mới



## REMERCIEMENTS

*Je tiens à remercier tout particulièrement,*

*Les co-directeurs,*

**M. Daniel WEISSBERG,**

*pour les multiples conseils avisés qu'il a apporté à ce travail,  
avec sa bienveillance et son inégalable ténacité,*

*et*

**Mme. Françoise BLANC,**

*pour son soutien pédagogique constant tout long de ces années de rédaction.*

**M. Pierre-Marie DECOUDRAS, M. Maurice GOZE,**

**M. Frédéric BONNEAUD et M. Claire PARIN,**

*pour m'avoir fait l'honneur d'accepter de lire et de juger cette thèse.  
Qu'ils soient assurés de ma très sincère reconnaissance.*

**M. NGUYỄN Quốc Thông,**

*qui me mit jadis le pied à l'étrier de la recherche et  
n'a, depuis, jamais, cessé de me faire confiance.*

**M. Emmanuel CERISE,**

*l'un de mes lecteurs, pour avoir été toujours là.*

**M. Peter WEISSBERG,**

*pour m'avoir aidé à la réalisation des corrections, à la relecture de la thèse.*

*Ma mère, ma femme et mes enfants, pour leur aide et leur soutien.*

*Mes amis et collègues français et vietnamiens, dont les efforts contribuent à  
entretenir un environnement scientifique positif et enrichissant.*

*Pour ma chère Hanoi,  
où les expériences de vie acquises me valent plus qu'une ville d'origine ...*



## TABLE DES MATIERES

<b>RESUME / ABSTRACT / TÓM TẮT</b>	<b>5</b>
<b>REMERCIEMENTS</b>	<b>9</b>
<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>11</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>19</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>21</b>
<i>Première partie</i>	<b>27</b>
<b>DE THANG LONG A HANOI - DE L'URBANISATION A LA METROPOLISATION</b>	<b>27</b>
<i>Chapitre 1</i>	<b>29</b>
<b>LE PROCESSUS MILLENAIRE D'URBANISATION DE LA VILLE DU DRAGON D'EAU</b>	<b>29</b>
1.1. Hanoi féodale avant 1873 - une ville traditionnelle orientale	29
1.1.1. Une capitale-ville choisie et urbanisée selon les conceptions des autorités centrales féodales	29
1.1.2. Deux images de la ville : la citadelle normative et les quartiers spontanés	34
1.2. Hanoi coloniale de 1873 à 1954 - une ville mixte sur le plan spatial	38
1.2.1. Les premiers projets d'architecture et d'aménagement de la ville désormais planifiée	38
1.2.2. La coexistence des modes d'habitat de la ville : les quartiers locaux et les quartiers colonisés en symbiose	42
1.3. Hanoi indépendante de 1954 à 1986 - une ville en réorganisation	44
1.3.1. Une « vie socialiste » dans une « ville socialiste »	44
1.3.2. La rupture spatiale et le nouveau mode de vie causé par l'apparition des quartiers d'habitat collectif	45
1.4. Hanoi ouverte depuis 1986 - une ville dynamique de développement	47
1.4.1. L'ouverture et le changement : des idées aux pratiques	47
1.4.2. Les fragments de mutation	50
1.4.3. La question de la croissance urbaine : les dynamiques internes contrebalancent les impacts externes ?	51
<i>Chapitre 2</i>	<b>55</b>
<b>LES AMBITIONS D'UNE VILLE HISTORIQUE DEVENUE UNE METROPOLE</b>	<b>55</b>
2.1. L'« explosion » urbaine dans le monde : l'apparition de la métropole et de la métropolisation	55
2.1.1. Les néologismes de la géographie urbaine dans le monde	55
2.1.2. Les métropoles des « Sud »	60
2.1.3. L'Asie du Sud-est : des métropoles en transition	64
2.2. Les grandes villes vietnamiennes : métropoles ou mégapoles ?	70
2.2.1. Le résumé de l'évolution d'urbanisation au Vietnam	70



2.2.2. L'« unité urbaine » : les villes dans la hiérarchie administrative et urbaine au Vietnam	73
2.2.3. Hanoi et Ho Chi Minh-Ville - la bipolarité de la croissance : deux moteurs nationaux du développement économique et urbain	81
2.2.4. Les « grosses têtes » dans un réseau urbain bicéphale	84
2.2.5. La globalisation et la dynamique urbaine des métropoles vietnamiennes	87
2.3. Hanoi - la métropole nationale et la mégapole internationale ?	96
2.3.1. La définition d'une métropole au Vietnam	96
2.3.2. La qualification et quantification d'une métropole au Vietnam	99

### *Chapitre 3*

## **LES SCHEMAS DIRECTEURS ET LES CHANGEMENTS STRATEGIQUES DE PLANIFICATION SPATIALE URBAINE D'UNE HANOI MODERNE** 105

3.1. L'évolution des limites administratives et de la population de Hanoi depuis son indépendance en 1954	105
3.1.1. Les changements des limites administratives	105
a. Le premier changement des limites administratives en 1961	105
b. Le deuxième changement des limites administratives en 1978	106
c. Le troisième changement des limites administratives en 1991	107
d. Le quatrième changement des limites administratives en 2008	108
3.1.2. Les questions posées par les changements des limites administratives	112
a. Les stratégies à court terme	112
b. Les idées vagues	113
c. Le blocage des participations des habitants	113
d. La machine administrative embarrassante	114
3.2. Les schémas directeurs	114
3.2.1. Hanoi pendant et après la guerre contre les Américains : le schéma directeur de 1961 (pour 1980) et le schéma directeur de 1976	114
3.2.2. Hanoi avant et après la « <i>Doi moi</i> » : le schéma directeur de 1981 (pour 2000) et le schéma directeur de 1992 (pour 2010)	118
3.2.3. Hanoi de socialisme de marché : le schéma directeur de 1998 (pour 2020)	124
3.3. Le schéma directeur de 2011 (pour 2030 et vision pour 2050) : la morphogenèse et le contrôle d'une métropole ?	127
3.3.1. Un panorama du schéma directeur de 2011	127
3.3.2. Le mode d'aménagement	129
3.3.3. La macroforme et le modèle d'aménagement	134
3.4. Hanoi et les villes dans sa région : le schéma directeur de la région de Hanoi	136
3.4.1. La région de Hanoi et l'aire métropolitaine	136
3.4.2. L'interférence entre les notions de région	140

### *Deuxième partie*

## **LA PROGRAMMATION URBAINE A HANOI : LA VILLE EN PROJETS** 145

### *Chapitre 4*

## **(RE)FAIRE HANOI EN PROJETS : LE CHANTIER D'UNE METROPOLE** 147

4.1. La diversité de méthode et de voie spécifique à (re)faire la ville de Hanoi	147
4.1.1. Les approches des sciences de la ville	147
4.1.2. Les hésitations de la conception d'aménagement et d'architecture	150
4.1.3. Les tests de l'introduction pratique	153
4.2. Gouverner la ville en projets	158

4.2.1. La planification spatiale par la hiérarchie et la gestion administrative	158
4.2.2. Les activités et les morphologies urbaines - la « ville-puzzle », « ville-mosaïque »	172
4.2.3. Les pouvoirs des « patrons » de projets	177
4.2.4. L'espace physique et l'espace social	179
4.2.5. Les rapports entre les « pleins » et les « vides »	183
4.2.6. Les liens de domicile-travail-loisir	186
4.3. Une croissance urbaine attachée à la valeur foncière	189
4.3.1. Le développement du fonds foncier urbain et l'échelle de la ville	189
4.3.2. Les changements de fonction foncière	191
<b>Chapitre 5</b>	
<b>LA PLANIFICATION SPATIALE ET L'OBSESSION DU LOGEMENT</b>	<b>195</b>
5.1. L'attraction de Hanoi et les mobilités urbaines	195
5.1.1. Les exodes ruraux	195
5.1.2. La gestion administrative pour la question d'immigration à Hanoi	200
5.1.3. La stabilité du confort de vie des « nouveaux hanoïens »	207
5.2. La typologie formelle d'habitat hanoïen	210
5.2.1. La maison rurale aux villages urbains	211
5.2.2. Le compartiment aux quartiers commerçants	213
5.2.3. La villa aux quartiers coloniaux et la villa contemporaine	214
5.2.4. Les appartements en immeuble - les logements collectifs - aux KTT et KDTM	216
5.3. Les questions et les modes de fabrication du logement	224
5.3.1. La coopération entre l'Etat et le peuple dans la fabrication du logement	224
5.3.2. Le secteur privé versus le secteur public dans la fabrication du logement	228
5.3.3. Les zones d'habitat, la gestion d'architecture et d'aménagement	232
5.3.4. Les crises causées par la pénurie/profusion de logement urbain	234
5.3.5. La redéfinition du logement planifié	235
5.4. Le logement urbain : l'outil d'habitat et l'objet de spéculation	237
5.4.1. Les impacts de l'économie de marché dans la conception et la mission du logement urbain	237
5.4.2. Le logement - une marchandise spécifique « super-rentable » et à « super-profit »	239
5.4.3. Le logement social et sa rentabilité	241
<b>Chapitre 6</b>	
<b>LES APPROCHES REGLEMENTAIRES ET PRATIQUES DES KDTM</b>	<b>245</b>
6.1. Le principe (actuel) d'aménagement du type vietnamien sous forme d'« unité résidentielle »	245
6.1.1. Les bases normatives	245
6.1.2. L'échelle de surface et de population	247
a. L'échelle de surface	247
b. L'échelle de population	248
6.1.3. La structuration et les composants	248
6.1.4. La fermeture et la cohésion relative	251
a. La fermeture relative	251
b. La cohésion relative	252
6.1.5. Les liens internes et externes	252
a. Les liens de circulation	252
b. Les liens d'infrastructures	253

c. Les liens de fonction	253
6.2. Les origines des KDTM, les références et les expériences internationales	253
6.2.1. Les directions initiales pendant l'époque de fermeture du Vietnam	253
a. L'origine de la vie socialiste et des villes socialistes	254
b. La ville en « raion » (район) / « microraiion » (микрораион) en Union soviétique et aux pays socialistes	259
c. L'intermédiaire chinois avec son importation et exportation d'une modalité d'habitat	262
d. Les programmes de logement (planifié) aux grandes villes des pays voisins	270
e. Les grands ensembles du monde	279
f. Les premières introductions de conception et les importations de construction au Vietnam	283
6.2.2. Les courants contemporains depuis l'ouverture du Vietnam	288
a. La vague de « villes nouvelles »	288
b. Le laboratoire chinois	291
6.3. La définition et la conception de KDTM	295
6.3.1. La définition administrative et la composition spatiale	295
6.3.2. Les critères déterminants des KDTM	299
a. La diversité de l'inscription spatiale de la ville	299
b. La diversité des décideurs	301
c. La diversité des dates de démarrage	302
d. La diversité des opérateurs (et des gestionnaires)	303
e. La diversité des ressources financières	305
f. La diversité des montages opérationnels	306
g. La diversité des communautés des habitants prévues	306
6.3.3. L'échelle pratique : KDTM - une « zone » ou un « quartier » ?	307
6.3.4. La question de la fonction des KDTM : des villes nouvelles ou des quartiers re-joints par l'extension d'une ville existante ?	310
6.4. KDTM vs KTT : deux (premières) versions du logement planifié au Vietnam	312
6.4.1. La méthode comparative	312
6.4.2. La comparaison et ses principales questions formulées	313

### *Troisième partie*

## **LA VILLE EN KDTM : ANALYSE DE CAS**

**319**

### *Chapitre 7*

## **LES KDTM EN SITUATION - LES CAS D'ETUDES**

**321**

7.1. L'application et la multiplication des KDTM	321
7.1.1. Les deux KDTM aux Nord et au Sud du Vietnam - une modalité mise en marche par deux modes opératoires	321
a. Hanoi - le laboratoire de KDTM au Nord du Vietnam	321
b. Ho Chi Minh-Ville - le laboratoire de KDTM au Sud du Vietnam	325
c. Entre deux tests de deux laboratoires	328
7.1.2. La « socialisation » des projets de KDTM : des opérateurs publics aux opérateurs communs	331
7.1.3. La « technologie » de fabrication de KDTM	334
7.1.4. Les critères d'une KDTM exemplaire et la classification des KDTM	338
7.2. Le bref panorama des KDTM à Hanoi	340
7.2.1. Avant l'extension territoriale de Hanoi en 2008	340
7.2.2. Après l'extension territoriale de Hanoi en 2008	352

7.3. Les KDTM typiques choisies et leur représentation des groupes des KDTM similaires	361
7.3.1. Les raisons à choisir et la comparaison générale des KDTM choisies	361
7.3.1. Les curriculum vitae des KDTM choisies	367
a. KDTM Linh Dam - « Une zone résidentielle exemplaire au Vietnam du Nord »	367
b. KDTM Viet Hung - « La grande zone résidentielle à l'entrée nord-est de la ville »	373
c. KDTM Thang Long du Sud (Ciputra Hanoi International City) - « Vers une ville nouvelle complète et moderne »	377
d. KDTM Duong Noi - « Le symbole de la nouvelle entrée sud-ouest de la ville extensive »	381

## Chapitre 8

### LE JEU D'ARGENT DANS LES VISEES BIEN AMBITIEUSES DES ACTEURS

385

8.1. Les autorités/décideurs	385
8.1.1. Le partage du pouvoir et financement dans le domaine du logement planifié	385
8.1.2. Les plans d'occupation des sols arrangeables	388
8.1.3. La responsabilité des décideurs et les projets sur le papier	391
8.2. Les opérateurs/financeurs	393
8.2.1. Les modes d'acquisition foncière - les affaires de superprofit	393
a. L'énorme écart entre les prix fonciers « formels » de l'Etat et « informels » du marché libre	393
b. Les acquisitions foncières administratisées	396
c. « Chuyển đổi mục đích sử dụng đất » (transmuer l'objectif de l'utilisation foncière)	398
d. « Giải phóng mặt bằng » (libérer le territoire de projet)	404
e. « Đổi đất lấy hạ tầng » (échanger les sols contre les infrastructures)	405
8.2.2. Les éléments spatiaux commercialisés / non-commercialisés	407
8.2.3. L'ambiguïté des types du logement commercial/social/institutionnel	409
8.2.4. Les opérateurs secondaires et le partage de marché	415
8.3. Les habitants locaux	417
8.3.1. L'inégalité et l'injustice dans le dédommagement	417
8.3.2. La réinstallation et la restructuration	419
8.3.3. L'urbanisation passive	421
8.3.4. Les projets en suspens entraîne les vies en suspens	423
8.4. Les « KDTMeurs »	425
8.4.1. Les « KDTMeurs réels » et les « KDTMeurs virtuels »	425
8.4.2. Les affaires et les acteurs de commercialisation	427
a. « Huy động vốn » (la mobilisation des fonds) et « Hợp đồng góp vốn » (le contrat de la contribution de fonds)	427
b. « Sàn giao dịch bất động sản » (l'agence de communication immobilière), « Văn phòng tư vấn nhà đất » (le cabinet de conseil immobilier) et « Cò nhà đất » (courtiers d'immobiliers)	430
8.4.3. Le (ré)achat/(re)vente « sur le papier » de la propriété d'achat du logement	433
8.4.4. La valeur irréaliste ajoutée, « sốt nhà đất » (la fièvre immobilière) et « đóng băng thị trường » (le gel du marché immobilier)	434
8.4.5. L'obtention de « Sổ đỏ » (le « livret rouge » - le certificat du droit d'usage de sols, du droit de propriété de logement et d'autres biens rattachés au sol)	440
a. Les promesses de gros atout des vendeurs	440
b. L'assurance finale des acheteurs	441

8.5. Conclusion : Qui (peut) gagne(r), qui (peut) perd(re) le jeu d'argent de fabrication du logement planifié ?	442
--	-----

*Chapitre 9*

**LA CONCEPTION ET LES CONCEPTEURS**

**447**

9.1. La (re)confirmation de la nature des projets de KDTM	447
9.1.1. Une action sur la ville et les territoires	447
a. Les logiques socioéconomiques	447
b. Les logiques immobilières	451
c. Les logiques spatiales	456
d. Les logiques de connexion et de valorisation des territoires	458
9.1.2. Les finalités et les dimensions attachées aux projets de KDTM dans la mise à jour du cadre juridique	460
a. Le changement dans la direction pour le développement des villes vietnamiennes	460
b. Le changement dans la gestion urbaine pour les projets de KDTM	465
c. La direction de production immobilière	467
9.2. Faire la ville avec les KDTM	470
9.2.1. La « chiffrisation » de la ville	470
a. La planification arithmétique	470
b. L'attractivité urbaine abandonnée	471
c. Les dimensions physiques et les dimensions programmatiques des projets de KDTM	475
9.2.2. La spécificité du projet de KDTM - un projet-réalité ?	477
a. La fixation du mode opératoire	477
b. La « reconception » ou la collectivisation d'un projet	459
c. Un projet-réalité ?	464
9.2.3. « Résidentialiser » la ville	466
a. « Ville nouvelle » ou « zone nouvelle » de la ville ?	466
b. Le monofonctionnalisme - un simple moyen de gestion urbaine efficace ?	469
c. Les KDTM dans le réseau de transport en commun	473
9.3. La « modernité » et l'« occidentalité » d'une modalité	474
9.3.1. « La KDTM, c'est Hanoi sans être Hanoi » - la vietnamité et l'occidentalité des formes urbaines	474
a. Introduction d'une modalité d'habitat	494
b. La technologie dans la conception	498
c. Un produit vietnamien occidentalisé ou un produit occidental vietnamisé ?	500
9.3.2. La rupture et la continuité avec la ville	505
a. De la culture de l'étude à la culture de projet	505
b. La liaison périurbaine « village-KDTM »	508
c. Les KDTM de « gated community »	511
9.4. Conclusion : Comment faire évoluer et (re)structurer les démarches (logiques) de conception des projets (spécifiques) de zones du logement planifié ?	515

*Chapitre 10*

**LA DEMARCHE D'APRES-PROJET VERS LES VRAIS QUARTIERS**

**523**

10.1. Les KDTM - les laboratoires de transformation pratique	523
10.1.1. Les formes architecturales oscillant des besoins sociaux et des règles juridiques	523
a. Les formes des immeubles	523



b. La composition et la condition des immeubles	527
c. La liberté des maisons privées dans la KDTM	539
10.1.2. Les mythes dans la perspective et les déboires dans la réalité	540
a. Le « côté de concepteur » et le « côté d'opérateur »	540
b. Derrière les « éclats » architecturaux et urbains	540
10.2. L'introduction de KDTM à la vie urbaine : du « bon » projet au mal-fonctionnement	543
10.2.1. L'idéal d'avant-commercialisation et la pratique d'après-commercialisation devant les questions financières	543
10.2.2. Les « cimetières » immobiliers aux « KDT-Ma »	545
10.2.3. Les « squatters » se débrouillent dans les KDTM	547
10.2.4. La commercialisation des services non-commerciaux	549
10.2.5. La différence appréciable dans la qualification pour les KDTM entre des habitants et des spécialistes	552
10.3. La communauté de « KDTMeurs » - leurs interactions et relations sociale autour du logement	556
10.3.1. Du lieu au lien	556
10.3.2. Les sociabilités dans les KDTM	557
10.3.3. La ghettoïsation latente	558
10.4. La génération économique et la réhabilitation des KDTM d'après-projet	559
10.4.1. Les premières métamorphoses et les premières réflexions sociales	559
10.4.2. Les éléments communs et privés	563
10.4.3. La culture de gestion avec les frais aux KDTM pendant la phase d'après-projet	567
a. Les frais de services	568
b. Le frais d'entretiens	574
10.5. Conclusion : Comment prévoir les accords entre l'économie dans un projet social et la socialité dans un projet économique à s'adapter de mieux en mieux au développement spatial urbain ?	575
<b>CONCLUSION</b>	<b>579</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>587</b>
<b>TABLES DES TABLEAUX, FIGURES ET ENCARTS</b>	<b>603</b>
<b>ANNEXE</b>	<b>613</b>





## LEXIQUE

► (le) **KTT** - « *Khu Tập Thể* » en vietnamien - « *quartier/ensemble de logements collectifs* ». Cette modalité est presque pareille à celle de « grande ensemble » en France. Les KTT ont été construits après l'indépendance du Vietnam (1954) pour répondre à la forte demande de logement. Ils ont bénéficié d'aides techniques et conceptuelles venues des pays socialistes et le programme de construction d'immeuble de logement participait à la mutation de Hanoi vers une société urbaine socialiste. Ainsi, ces nouveaux logements construits dans des « unités de voisinages », inspirés des modèles soviétiques eux même issus d'une interprétation simplifiée et standardisée des principes du Mouvement moderne, ont été le fer le lance de la transformation de Hanoi en une ville socialiste, capitale d'une société industrialisée. A partir de 1986, la modalité de KTT a été terminée après le lancement de la politique « *Doi moi* ». Donc, dans notre recherche, le mot « KTT » est considéré comme un mot masculin.

► (la) **KDTM** - « *Khu Đô Thị Mới* » en vietnamien est traduite souvent mot à mot « *New Urban Area* » (Khu = Area, Đô Thị = Urban, Mới = New) en anglais ou « *Nouvelle Zone Urbaine* » (Khu = Zone, Đô Thị = Urbaine, Mới = Nouvelle) en français. « KDTM est une zone (résidentielle) dont les constructions sont nouvelles et concentrées sous forme de projet d'investissement sur des infrastructures techniques complètes, synchrones et des logements ; elle est attachée à une ville existante ou à une ville nouvelle en cours de construction ; ses limites et sa fonction sont définies conformément à la planification urbaine approuvée par les établissements compétents étatiques »<sup>1</sup>. La modalité de KDTM était établie au Vietnam à partir des années 90 du XX<sup>e</sup> siècle. Donc, dans notre recherche, le mot « KDTM » est traduit assez exactement « *Nouvelle Zone Résidentielle* » et considéré comme un mot féminin (la KDTM).

---

<sup>1</sup> Selon l'arrêté N° 52/1999/ND-CP le 08/07/1999 du Gouvernement vietnamien abordant la promulgation des règlements sur la gestion de l'investissement et de la construction

► (la) **KPD** - « *Khu vực Phát triển Đô thị* » en vietnamien est traduite mot à mot « *zone destinée au développement urbain* ». Cette procédure administrative d'urbanisme opérationnel est utilisée au Vietnam à partir de 2013. « KPD est la zone identifiées pour les investissements de développement urbain pendant une certaine période ; cette zone est soit la KPD de nouveauté, soit la KPD d'extension, soit la KPD de rénovation, soit la KPD de conservation, soit la KPD de reconstruction et soit la KPD de fonction spécifique »<sup>2</sup>. Donc, dans notre recherche, le mot « KPD » est considéré comme un mot féminin (la KPD).

► (le) **Doi moi** (ou **Doi-moi**) - « *Đổi mới* » en vietnamien - « changer (= *đổi*) nouveau (= *mới*) » ou « renouveau », est le nom de la réforme économique initiée par le Vietnam à partir de 1986. Cette politique a été inventée par le Parti communiste vietnamien pour une transition de l'économie planifiée centralement planifiée à une « économie de marché à orientation socialiste », ce qui désigné souvent sous le nom du socialisme de marché.

► (le) **POS** - « *Plan d'Occupation des Sols* » (« *Mặt bằng / bản đồ quy hoạch sử dụng đất* » en vietnamien) est un document d'urbanisme concernant les plan(ification)s urbain(e)s de la ville et prévu par la loi foncière. Il est destiné à la mise en fonction des terrains et la distribution prévue des (droits d'usage) sols aux projets. Le POS est établi au début de la procédure de plan(ification) urbaine et montre les fonctions venant aux fins de cette procédure. Les POS sont des documents à trois niveaux (de nation - de province - de district), établis pour le moyen ou court terme (5 à 10 ans).

► (le) **DUS** - « *Droit d'Usage du Sol* » (« *Quyền sử dụng đất* » en vietnamien) est un type de droit important concernant la propriété foncière qui est essentiellement défini par la constitution de 1992 lorsque « les terres constituent la propriété du peuple tout entier ». « Alors que le détenteur de ce droit est simplement défini comme « l'utilisateur du sol » (*người sử dụng đất*) par les textes réglementaires, il nous est arrivé de rencontrer dans la presse l'expression assez surprenante de « propriétaire du droit d'usage du sol » (*chủ quyền đất*). Le seul propriétaire du droit d'usage du sol est bien sûr l'Etat (ou plutôt « le peuple tout entier » d'après la constitution). Cet amalgame montre à quel point la reconnaissance des droits d'usage des particuliers sur leurs terrains a été perçue dans la conscience collective comme la reconnaissance de la propriété foncière »<sup>3</sup>. ↩

---

<sup>2</sup> Selon l'arrêté N° 11/2013/ND-CP le 14/01/2013 du Gouvernement vietnamien sur la gestion dans l'investissement concernant le développement urbain

<sup>3</sup> Selon PANDOLFI Laurent (2001)



## INTRODUCTION

*... Hanoi - le plus large village du Vietnam ...*

*BORTON Lady, Vietnam l'après-chagrin*

### **Hanoi**

Ayant une histoire millénaire, le développement de Hanoi s'effectue avec vigueur depuis un siècle. Après une longue période vicissitudes faite de mélanges, de créations et de transformations, Hanoi, petite ville orientale traditionnelle fermée sur elle-même, devient plus dynamique, plus extravertie et plus ouverte avec beaucoup de métamorphoses spatiales et culturelles. Ce processus fonctionne non seulement dans le rayon urbain de Hanoi, mais aussi a pris sur des zones voisines qui se trouvent hors de ses limites administratives. Alors Hanoi commence à prendre l'allure d'une métropole. L'élargissement des limites administratives de la capitale en 2008 peut être considéré comme une prise en compte transitoire de cette extension ?

### **Faire la ville de Hanoi au passé**

Au passé, Hanoi a traversé 3 phases principales du développement spatial urbain qui étaient inhérentes aux modes de fabrication particuliers du logement dans secteurs territoriaux différents. La phase féodale est marquée par le secteur urbain traditionnel, qui est appelé « *quartier des 36 rues et corporations* », avec des maisons profondes ayant des façades étroites (*nommées généralement dans le monde « compartiment chinois » et populairement au Vietnam « maison-tube »*). Le secteur urbain français de la phase coloniale se trouve au sud du secteur traditionnel. Il est caractérisé par le système quadrillé des rues, par les maisons et les villas qui ont le style d'architecture française. Et dans la phase indépendante avec le système de subventions budgétaires, l'agrandissement urbain s'effectue essentiellement par les secteurs d'habitat « concentrés et fermés » en forme de KTT avec des immeubles collectifs de 5 niveaux. Dans chaque secteur spatial et territorial urbain, des habitants ont des modes différents pour transformer les espaces matériels (publics - privés) pour mieux correspondre avec le mode de vie contemporaine. Les rues, qui ont la fonction originale de la circulation, sont occupées par des « espaces supplémentaires » pour les activités de commerce ou de vie quotidienne des foyers. C'est la cause de la création des



quartiers trépidants qui apportent une ambiance urbaine caractéristique créant la vitalité hanoïenne.

### **Hanoi et les questions de logement**

Hanoi est un pôle urbain très attractif du delta de fleuve Rouge au nord du Vietnam. C'est pourquoi la « surcharge » est un mot qui est utilisé souvent quand on parle de la vie urbaine, surtout du domaine d'habitation à Hanoi. Bien qu'elle utilise au plus haut degré toutes les ressources pour fabriquer le logement, la municipalité ne répond pas encore au besoin des biens immeubles et fonciers. A cause de la quantité demandée qui augmente de plus en plus chaque année, les responsables ne peuvent pas contrôler la qualité des logements. Cette construction incontrôlable entraîne le désordre dans tout le processus de la fabrication du logement. Maintenant, on peut dire que le développement de logement à Hanoi est en déséquilibre entre l'offre et la capacité, la qualité et la quantité, le besoin et la réponse... Les problèmes dans les politiques de logement et de développement spatial urbain sont en train de se former et deviennent plus visibles.

Avec le point de vue qu'« une bonne habitation apporte une vie heureuse », le logement est considéré comme un bien spécial, un moyen d'assurer une meilleure qualité de vie, un objectif de l'investissement et de l'accumulation, et un mode fructifiant de l'économie des foyers vietnamiens, surtout dans les grandes villes comme Hanoi. C'est pourquoi, une part des citoyens achète des logements pour la spéculation au lieu de l'habitation. Ce besoin « virtuel » pousse le prix du logement à une valeur économique plus haute que celle réelle. Le logement devient une marchandise de riches et bloque l'accessibilité à un logement qui devient de plus en plus petite pour les pauvres. Face à ce phénomène, les capacités des habitants, qui ont des besoins réels de propriété d'un logement, sont restreintes.

### **L'apparition des KDTM et le marché immobilier**

Maintenant, à côté des logements privés que des habitants eux-mêmes bâtissent spontanément, comme les autres grandes villes vietnamiennes, Hanoi choisit la modalité de KDTM pour assurer en même temps la quantité et la qualité de logement urbain en fonction de sa stratégie du développement spatial. Sur la base du mode de la fabrication des KTT - une forme de zones d'habitat concentré de la phase antérieure, les KDTM, avec l'apparition des maisons privées (villas, maisons en alignement) qui se trouvent à côté des immeubles d'habitat collectif à plusieurs étages, montrent d'une part la mixité sociale dans une zone urbaine déterminée, d'autre part l'emprise de l'économie de marché sur les projets de logement. On peut dire autrement que le logement à KDTM est le résultat de l'investissement financier des ressources sociales qui sont mobilisées par des commercialisations des logements. Mais cette emprise très forte recouvre les désirs pour le développement urbain d'une ville souhaitant la durabilité spatiale et sociale. C'est pourquoi quelques projets de KDTM offrent des logements qui sont plus « une marchandise spéciale de marché » qu'« une unité d'habitation du foyer ».

La pensée volontariste des porteurs de projet et les prétentions de la rotation des capitaux des opérateurs poussent les projets de logement à Hanoi qui sont établis en forme de KDTM à l'inégalité des relations spatiales et même sociales. Avec la « verticalité » et la « monumentalité » sur le plan de l'architecture, la « dispersion » et l'« éparpillement » sur le plan de l'aménagement, les KDTM deviennent les éléments qui « rongent » et « dépravent » l'espace urbain, et aussi le paysage. L'établissement continu des KDTM à la ceinture périurbaine entraîne l'élargissement de la ville, mais la qualité spatiale n'est pas améliorée et aussi la pression de la population du centre-ville n'est pas allégée. Le profit des projets de KDTM cause l'augmentation de la surface bâtie et au contraire, la réduction dans l'amélioration de la qualité de vie et le renforcement des relations sociales de la communauté, même à l'intérieur de la frontière administrative des projets. Les KDTM, qui manquent de liens entre les unes et les autres ou les quartiers voisins existants, deviennent « les oasis de logement » dans la ville. Comme dans les autres grandes villes asiatiques, l'apparition des KDTM à Hanoi ne diminue pas les problèmes urbains de la ville existant depuis longtemps (tels que le manque de logement, la pauvreté urbaine, le chômage, la crise écologique, l'atrophie des espaces publics...), voire même les augmente.

### **La ville de quartiers ou/et la ville de projets**

Les quartiers et les projets offrent deux images qui représentent les modes de fabrication du logement urbain à Hanoi : d'une part l'instinct, la spontanéité et le besoin réel des habitants (la culture d'habitat) et d'autre part l'aménagement, la planification et le besoin prévu des autorités (l'administration urbaine). Hanoi est une ville historique dont les habitants sont attachés souvent aux traditions et habitudes de vie, mais ils ont aussi le courage de chercher le moyen et de réaliser spontanément. La vie urbaine existante avec des utilisations spatiales dans chaque secteur d'habitat particulier est le témoignage évident, vivant et caractéristique d'une Hanoi au passé et au présent. Les projets de fabrication du logement définissent mieux un moyen moderne qui est utilisé par les hommes pour atteindre le meilleur résultat dans la gestion des activités.

### **Les questions de recherche**

Pourquoi existe-t-il un énorme écart entre la conception théorique et la fabrication pratique de la ville, un grand désaccord entre les souhaits initiaux et les démarches à la suite des projets du logement planifié dont la forme de KDTM est un exemple typique à Hanoi ? Dans le cadre de nos études, les questions ci-après seront analysées sous l'angle d'architecture et d'aménagement urbain pour chercher des réponses.

- ***Premièrement, les principes et les concepts pour créer les KDTM au Vietnam :*** Pourquoi existe-t-il plusieurs formes différentes entre les projets et même les pratiques des KDTM qui sont gérés par les opérateurs différents (publics - privés, vietnamiens - étrangers - mixtes...) ? Les moyens modernes ont été utilisés pour projeter et fabriquer les villes nouvelles par les projets de fabrication du logement, mais pourquoi ces zones n'évoluent-elles pas comme le scénario initial : les KDTM manquent

encore d'une vitalité et d'une solidarité urbaine ? Faut-il utiliser les théories urbaines internationales pour expliquer le contexte local spécifique vietnamien ?

- **Deuxièmement, les modalités institutionnelles et financières de production des KDTM** : Est-ce qu'il existe un conflit implicite entre deux objectifs importants que les KDTM peuvent apporter : les intérêts sociaux (sont souhaités par des autorités qui créent le système institutionnel) et les profits économiques (qui sont souhaités par des opérateurs qui créent les ressources financières) ? Sous les impacts de l'économie marchande (logement = marchandise), dans chaque nouvelle zone résidentielle, comment les interactions entre la structure des espaces architecturaux et urbains et les liens sociaux fonctionnent ? Dans le cadre d'une ville au développement tempétueux, quels sont les rapports entre les espaces physiques et les dynamiques des acteurs de l'urbanisation ?

- **Troisièmement, le rôle des acteurs différents dans la fabrication des KDTM** : Par quelle mesure il faut partager les intérêts et les responsabilités des gestionnaires de l'Etat, des architectes et des habitants pour éviter la situation montrée par un dicton populaire « L'Etat et les architectes proposent, les habitants disposent » ? Comment est la position des acteurs dans les liens organiques entre la réponse pratique des KDTM et le souhait théorique vers développement spatial durable de la ville ?

- **Finalement, le futur de la forme de nouvelles zones résidentielles à Hanoi** : Comment les KDTM au présent et les villes nouvelles de demain (peut-être sous une autre forme) seront orientées et fixées pour ne pas répéter le cycle « apparaître (fièrement) - transformer (spontanément) - décliner (rapidement) - disparaître (piteusement) » comme les KTT ? Est-ce qu'il faut créer des mécanismes particuliers à Hanoi pour développer le logement urbain sous forme de nouvelles zones résidentielles dans l'ensemble des recherches urbaines (comme l'administration, l'énergie, le transport...) ?

❶ Quelles relations entre les tendances urbaines dans le monde (la globalisation, métropolisation...) et les stratégies urbaines locales (la croissance socioéconomique, la planification spatiale, les (grands) projets de la ville...) à Hanoi et au Vietnam ?

❷ Comment établir les principes, les concepts, les modalités et les interactions institutionnelles, financières et sociales de fabrication du logement planifié dans le processus de (re)faire Hanoi en projets dont la KDTM est un type actuel ?

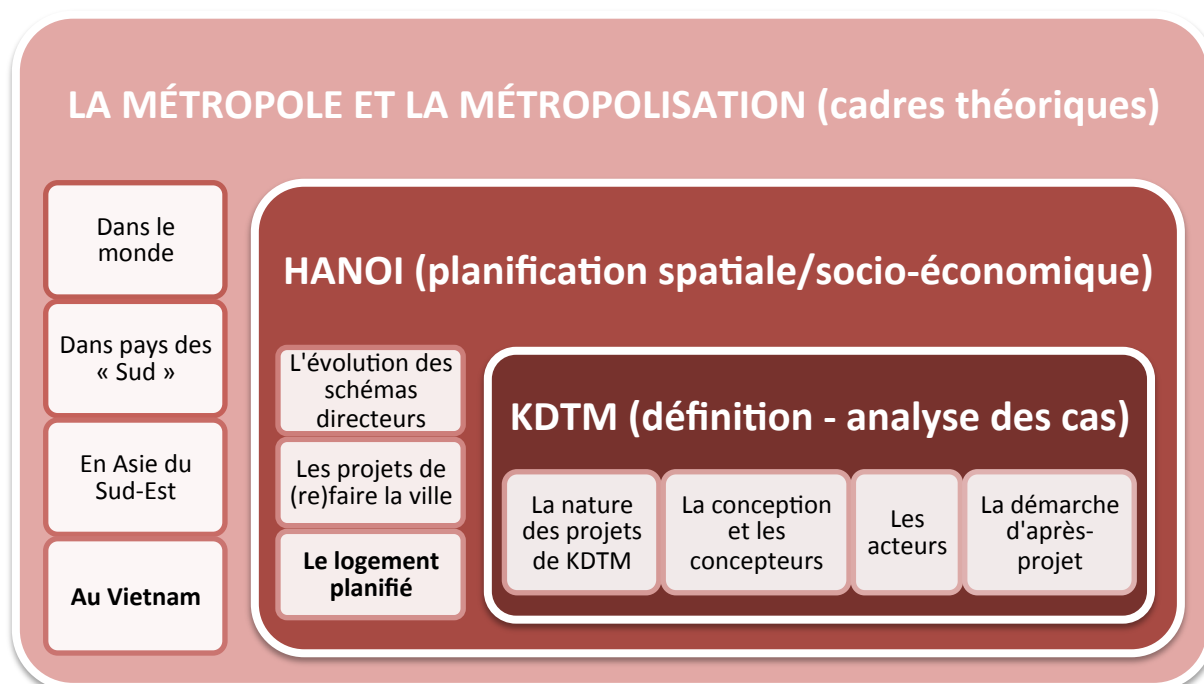
LA METROPOLISATION  
LA PLANIFICATION SPATIALE  
LE LOGEMENT PLANIFIE  
LA KDTM

❹ Quelle forme de logement urbain planifié vers la durabilité de développement spatial et résidentiel à Hanoi à venir ?

❸ Quels rôles de quels acteurs différents dans la fabrication du logement urbain, du logement planifié et des KDTM ?

## La méthodologie de la recherche

Cette recherche est destinée à analyser principalement les KDTM qui représentent actuellement les zones d'habitat planifié qui sont presque comme les « villes nouvelles » de Hanoi, et en même temps qui sont aussi un des éléments contemporains très importants de la fabrication du logement planifié en particulier et de la (re)structuration spatiale de Hanoi en général sous les impacts de la tendance de globalisation et métropolisation. Les KDTM de Hanoi sont approchés et examinés sous plusieurs angles différents en se reportant, premièrement aux autres types du logement planifié existants dont les KTT sont considérés comme les premières bases des grands ensembles du développement spatial de la ville de l'époque antérieure, deuxièmement aux formes de ville nouvelle des pays voisins en voie de développement, même avec les expériences des pays développés.

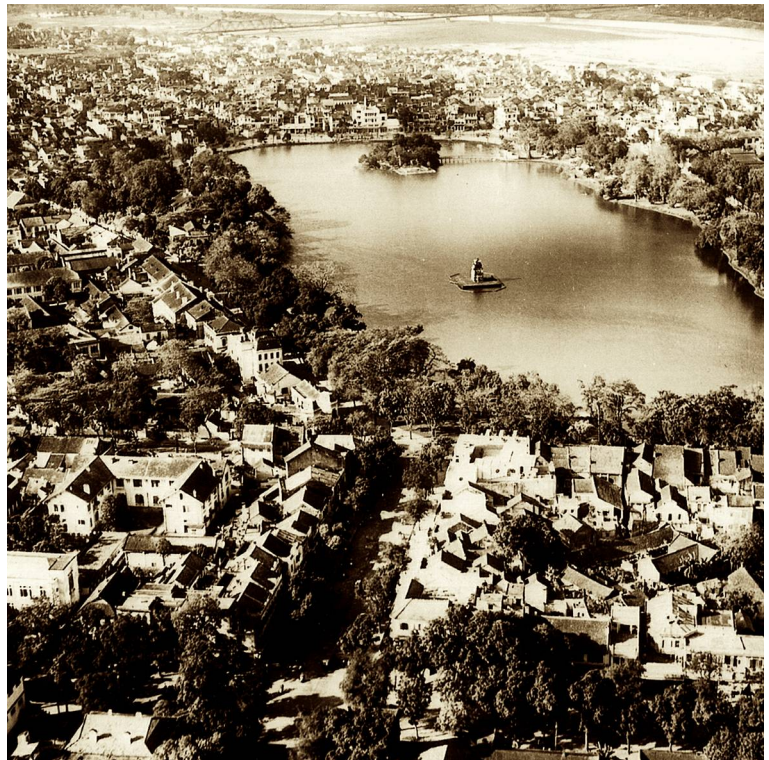


Nos études sont également fondées sur les analyses du cadre juridique du Vietnam concernant les modes actuels de plan(ification)s urbain(e)s, de développements spatiaux, d'investissements dans le domaine de la construction, d'affaires foncières et de commercialisations de logements et surtout d'établissements des projets de KDTM. Les documents juridiques analysés sont essentiellement lancés à partir de 1986 où l'économie planifiée était remplacée par la celle de marché. Puis nos études esquissent les modes pratiques d'application de ce cadre juridique dans la croissance urbaine, la planification spatiale et la question du logement dont le modèle d'habitat collectif est considéré comme un des éléments spécifiques à Hanoi. Autrement dit, les règlements théoriques dans ces documents juridiques sont confrontés aux applications pratiques pour retirer les différences qui confirment les questions de recherche. Alors les KDTM sont soumises à d'autres comparaisons de modalité de développement urbain pour déterminer leur nature. Les références sur les articles des revues spécialisées ou en ligne nous aident à mettre à jour la pratique des projets de KDTM en particulier et du marché immobilier de Hanoi et du Vietnam en général.

Concernant nos études, nous avons participé à une enquête préliminaire dans le cadre du projet « Urbanisation et Développement durable - Communication des expériences des KDTM à Hanoi » réalisé par la coopération entre l'Organisation SIDA du Suède et l'Institut de la Recherche de l'Architecture et l'Aménagement urbain et rural du Vietnam de 08/2012 à 10/2012. Les résultats de cette enquête sont attachés à nos études pour compléter le panorama des KDTM à Hanoi.

Nous nous efforçons de perfectionner nos études pour cerner assez exactement les questions des KDTM. ↩

Première partie



**DE THANG LONG A HANOI  
DE L'URBANISATION  
A LA METROPOLISATION**



## LE PROCESSUS MILLENAIRE D'URBANISATION DE LA VILLE DU DRAGON D'EAU

→ Résumer 4 phases (féodale - coloniale - indépendante - ouverte) de l'évolution spatiale de Hanoi en retirant les images caractéristiques de chaque phase de l'urbanisation qui représentent les métamorphoses internes d'une ville orientale millénaire sous les mouvements historiques et les impacts externes : le conflit pour le développement.

### 1.1. Hanoi féodale avant 1873 - une ville traditionnelle orientale

#### **1.1.1. Une capitale-ville choisie et urbanisée selon les conceptions des autorités centrales féodales**

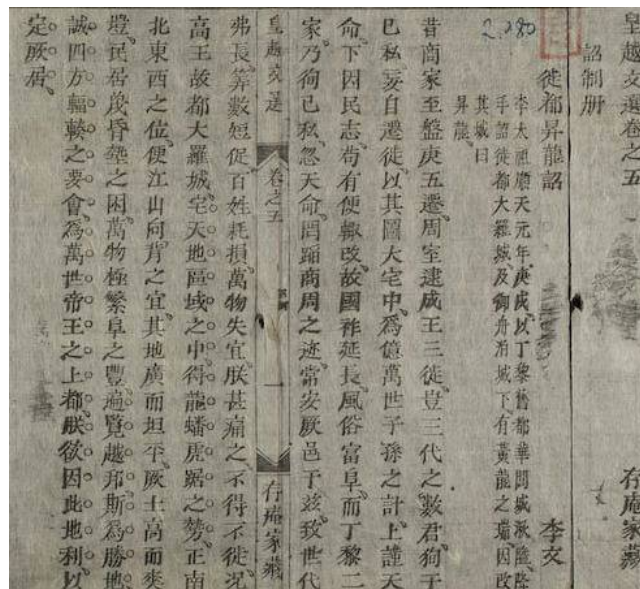
En 1009, après son accession au trône qui a marqué le début de la dynastie des Ly, le roi Ly Thai To s'est trouvé face aux exigences du développement social du Vietnam et a reconnu toutes les conditions naturelles favorables pour le développement socio-économique national dans le delta du fleuve Rouge à ce moment-là. Avec son « Edit royal sur le transfert de la Capitale », ce roi a exprimé sa prise de conscience de l'importance de la ville-capitale pour le destin de son pays et sa dynastie ; il a été décidé de déplacer la capitale de Hoa Lu (qui était une région montagneuse adaptée à la défense militaire en temps de guerre) à Dai La (qui était le centre du grand delta du fleuve Rouge en facilitant le développement de l'agriculture, de l'artisanat, de l'industrie, du commerce et du trafic en temps de paix). Selon la légende, en 1010, lorsqu'il arrivait à Dai La, voyant le « dragon d'or s'envoler », Ly Thai To a considéré que cela était un bon présage, il a changé le nom de Dai La à Thang Long.

Avant la construction de la citadelle de Thang Long, sur le territoire de Dai La qui se trouvait à la confluence du fleuve Rouge et de la rivières To Lich, il existait une concentration de la population et des activités commerciales à un certain degré, car ce territoire avait déjà été la capitale du Vietnam sous les dynasties précédentes. Grâce aux conditions géopolitiques disponibles pour le développement socio-économique, donc quand les autorités centrales de Ly Thai To y transféraient la capitale, elles ont dû justement construire physiquement une nouvelle citadelle sur la base de



l'ancienne citadelle de Dai La et sur le fonds des zones résidentielles existantes. En 1011, la forme de la nouvelle Thang Long a été clairement définie.

**Figure 1.1.1.a : Édít royal sur le transfert de la Capitale<sup>1</sup>, en lettre chinoise, écrit en 1010 par Ly Thai To - fondateur de la dynastie des Ly du Vietnam, quand il a décidé le transfert de la capitale Dai La (Thang Long dix plus tard, connu sous le nom de Hanoi aujourd'hui)**



Source : La bibliothèque nationale du Vietnam, publié à [http://en.wikipedia.org/wiki/Chiếu\\_dời\\_đô](http://en.wikipedia.org/wiki/Chiếu_dời_đô)

**Encart 1.1.1.b : La traduction de l' « Edit royal sur le transfert de la Capitale »<sup>2</sup>**

Jusqu'au règne Ban Canh, la dynastie des Thuong<sup>3</sup>  
 Transférait autrefois cinq fois sa capitale  
 Plus tard, celle des Chu<sup>4</sup>, jusqu'au règne Thanh Vuong,  
 Changeait trois fois le lieu de sa ville royale.  
 Peut-on s'imaginer que peut-être ces rois  
 De l'époque des trois dynasties<sup>5</sup> plusieurs fois  
 Ont déplacé ainsi leur cité par caprice ?  
 Non ! C'est qu'ils choisissaient un espace propice  
 À l'accomplissement d'une œuvre magistrale  
 Pour dix futurs milliers de générations.

<sup>1</sup> Cet édit, dénommé « Thu Chiếu », aurait été rédigé de la main du roi en personne

<sup>2</sup> Traduit par PHAM Vu Toan, publié à <http://lecourrier.vn/lecourrier/fr-fr/details/9/francophonie/40768/edit-royal-sur-le-transfert-de-la-capitale-1.aspx>

<sup>3</sup> Thuong (Chang), était une des dynasties chinoises

<sup>4</sup> Chu (Tcheou) était une des dynasties chinoises

<sup>5</sup> Les « trois dynasties » étaient H'sia, Chang, Tcheou (du 11<sup>e</sup> au 3<sup>e</sup> siècles A.C)

Suivant l'ordre du Ciel et l'aspiration  
De leur peuple, ils changeaient de lieu leur capitale.  
Ainsi leur dynastie régnait en paix longtemps  
Leur pays devenait prospère et florissant.  
Les dynasties des Dinh et des Lê<sup>6</sup>, au contraire,  
Suivaient leur bon plaisir, malgré l'ordre des dieux  
L'exemple des Chu, Thuong s'incrustait en ce lieu<sup>7</sup>  
Leurs dynasties étaient brèves, leur sort précaire,  
Les cent foyers étaient ruinés,  
Des milliers de ressources étaient d'accès fort difficile.  
J'en ai beaucoup souffert, c'est pourquoi j'ai pensé  
Que je ne peux ne pas transférer notre ville.

D'autant plus que Dai La par sa position  
Evoque un tigre assis ou un lové dragon  
Il est du seigneur Cao<sup>8</sup> l'ancienne capitale,  
Bien que cœur du pays et à distance égale des frontières.  
Il a, bien adossé aux monts.  
De nombreux cours d'eau pour la navigation.  
L'emplacement est plat et de vaste étendue,  
Bien sec, ensoleillé, élevé, attrayant,  
La population est à l'abri des crues,  
Et les produits y sont variés, abondants  
C'est un centre de choix pour une capitale  
De notre dynastie future impériale  
Régnant sur dix milliers de générations.  
De tout le pays Viet richesse et populace  
Viendront s'y rassembler.  
C'est pourquoi nous voulons  
Fixer la capitale à cette belle place  
Tirant profit de son favorable terrain.  
Eh bien ! Qu'en pensez-vous, messieurs les mandarins ?

---

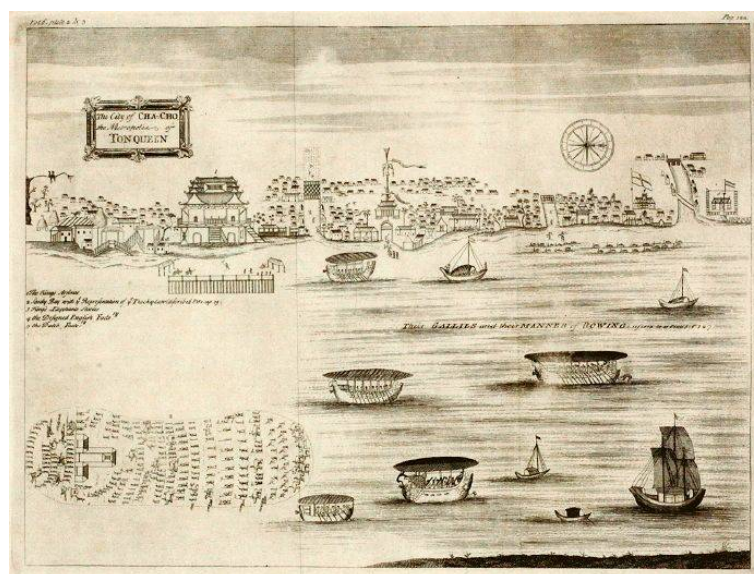
<sup>6</sup> Dynasties des Dinh (980-1009) et des Lê antérieurs (980-1009)

<sup>7</sup> Hoa Lu (province de Ninh Binh au Nord du Vietnam)

<sup>8</sup> Cao Biên proconsul de la dynastie chinoise Tsong. Il fut construire la citadelle Dai La vers 866 dont il reste des traces dans la banlieue de Hanoi.

D'un centre politique établi par l'idée d'un premier roi et d'une nouvelle dynastie, Thang Long devenait de plus en plus une ville caractéristique en plein essor de l'Orient, était souvent appelée *Cachao* ou *Kecho* par les Occidentaux sur la base du nom populaire « *Kẻ Chợ* » de cette ville<sup>9</sup>. Depuis sa fondation, consécutivement pendant 1.000 ans, Thang Long conservait sa position clé dans tous les domaines du pays, comme politique, économique, culturel, éducatif, diplomatique, bien que selon chaque période historique du pays, elle fût disposée de charges administratives différentes.

Figure 1.1.1.c : The city of Cha-Cho, the Metropolis of Tonqueen, vue de Thang Long depuis le fleuve Rouge (XVII<sup>e</sup> siècle), d'après d'une gravure d'un artiste vietnamien, in Samuel Baron, *A Description of the Kingdom of Tonqueen*



Source : CLEMENT Pierre, LANCRÉTET Nathalie (2001) - *Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines* - Editions Recherches / IPRAUS - Paris

Après le temps de la dynastie des Ly (1009-1225), les prochaines grandes dynasties du Vietnam, comme des Tran (1226-1400), Lê (1428-1527), Mac (1527-1592), Trinh-Lê (1593-1787), Tay Son (1788-1802) ont continué à sélectionner Thang Long comme la capitale (principale) du Vietnam. Sous la dynastie des Nguyen (1802-1945), la capitale fut transférée à Huê (au Centre du Vietnam), Thang Long devenait une ville-citadelle de gouvernance au territoire Nord, et puis une province (depuis 1831 et dénommé Hanoi par le roi Minh Mang) du Vietnam. Thang Long - Hanoi n'était plus de résidence de la cour royale et des autorités centrales, elle devenait l'établissement

<sup>9</sup> Hanoi s'est appelée successivement : **Thăng Long** (dragon qui s'envole) lors de sa fondation en 1010, **Đông Đô** (capitale de l'Est) en 1400, **Đông Kinh** (capitale du grand empire de l'Est) en 1428, **Trung Đô** (capitale du grand empire central) en 1466, à nouveau **Thăng Long** (ville de la « prospérité ») en 1805 (à l'époque où Huê devint capitale), enfin **Hanoi** (en-deçà du fleuve) en 1831, date à laquelle elle retrouva son statut de capitale. Du XVII<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle, elle fut aussi connue sous le nom de **Kẻ Chợ** (le « marché », les « gens du marché ») soulignant la renommée de sa cité marchande.

des autorités provinciales avec un nombre pas très élevé des garnisons, comme dans autres grandes provinces. Certains des anciens bâtiments royaux ont été démolis ou déplacés à Huê pour construire une nouvelle capitale. Ainsi, car il n'y a pas eu de conditions politiques montant la croissance économique, Thang Long - Hanoi a été partiellement « désurbanisée » ou même « ruralisée ».

Au début de la fondation de la ville, les premiers habitants de Thang Long (de l'ex-Dai La) ne représentaient qu'une petite partie de la population. La plupart des résidents venaient des autres provinces, principalement des villages autour de Thang Long (de quatre grands territoires : Kinh Bac au nord, Son Nam au sud, Hai Duong à l'est, Son Tay à l'ouest de Thang Long) pour faire des affaires. En raison des conditions de circulation difficiles, seulement une petite partie de ces migrants gagnaient saisonnièrement leur vie à Thang Long, tandis que leur majorité choisissaient le mode de résidence permanente. Ils établissaient des « nouveaux villages urbains » (sous le nom officiel et administratif « *phường nghề* » - corporation de métier) dans la ville qui étaient les prédécesseurs de l'ancien quartier de Hanoi aujourd'hui. Chaque « nouveau village urbain » organisé souvent le long d'une rue était chargé d'un métier artisanal en combinant quelques activités commerciales et marchandises caractéristiques correspondantes. Et c'étaient les villages péri-urbains qui fournissaient des matières premières et des ressources humaines complémentaires à ces « nouveaux villages urbains » (TRAN Thi Hong Yen, 2013).

En raison de la migration et la sédentarisation par chaque communauté villageoise fermée et locale, l'isolement de mode d'affaires entre les rues de métier causé par la mentalité paysanne était le caractère le plus général des classes des citadins de Thang Long. La manifestation la plus évidente était la présence physique des bâtiments de la religion folklorique au village (« *đình* » - maison commune, temples, pagodes ...) et des activités non-physiques des festivals, des croyances de ces citadins-paysans. Le mélange urbain-rural existait dans chaque personne lorsqu'on prétendait toujours avoir deux « lieux natals » : le village natal à la campagne et le « village » actuel à la ville<sup>10</sup>.

Pendant près de 800 ans après sa fondation, la structure d'économie urbaine de Thang Long était presque inchangée. Le secteur qui créait principalement l'économie de Thang Long était les rues-corporations de métier à l'est de la citadelle qui produisaient et vendaient des produits artisanaux, tout en répondant, d'une part aux besoins de consommation de la ville (des familles royales, des mandarins, des soldats et des citadins), d'autre part aux échanges avec les étrangers et aux versements d'impôt pour la dynastie chinoise. Les villages agricoles au nord et nord-ouest de la ville (le secteur de « *thập tam trại* » - treize villages-camps au bord du Grand lac) fournissaient principalement les légumes, les plantes d'ornement et les produits aquatiques. A cause des politiques des autorités féodales, la production de Thang Long était res-

---

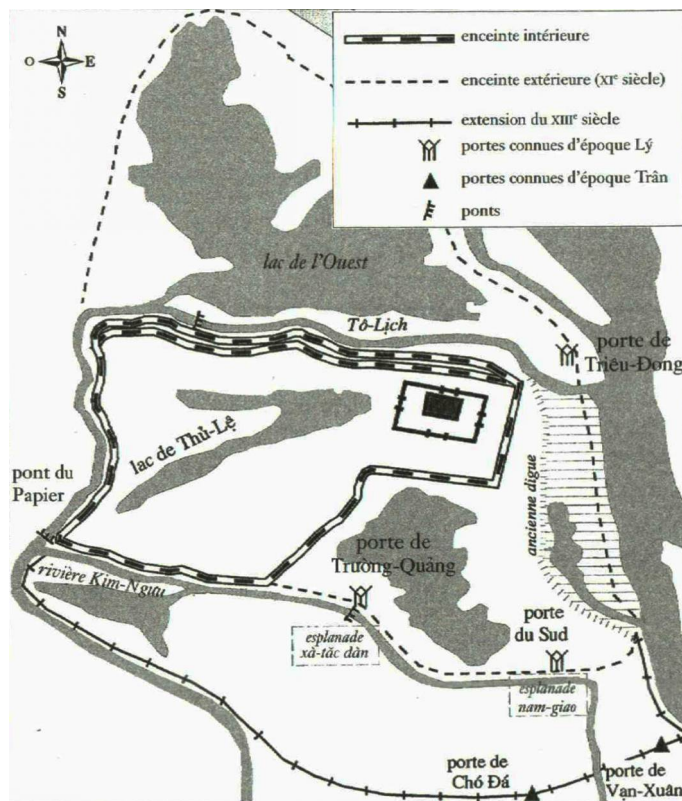
<sup>10</sup> NGUYEN Thua Hy (2008) - *Les liaisons urbaines-rurales dans la vie de Thang Long - Hanoi traditionnelle. Quelques réflexions* - Actes du séminaire « *Gestion et développement de Thang Long - Hanoi* » - Maison d'édition de Hanoi - Hanoi

tée à l'échelle de la famille, fondée sur le travail manuel, l'habileté de muscles et les expériences, les pensées héréditaires (TRAN Thi Hong Yen, 2013).

### 1.1.2. Deux images de la ville : la citadelle normative et les quartiers spontanés

Thang Long était divisée en 2 parties spatiales importantes : la cité impériale (« *Hoàng Thành* ») et la cité marchande. La cité impériale était chargée du rôle/symbole politique/militaire des pouvoirs étatiques concentrés, elle était le cœur politique du pays. Et puis, le cœur de la cité impériale était la cité interdite (« *Cấm Thành* ») où le roi et sa famille travaillaient et vivaient. Les zones civiles urbaines autour de la cité impériale étaient destinées aux familles des princes du sang et des mandarins, aux camps des soldats, aux villages urbains, et surtout aux rues-corporations de métiers artisanaux, qui s'appelaient la cité marchande, avec leurs marchés et leurs débarcadères. Ces deux cités qui étaient entourées par une grande enceinte « *La thành* » établissaient l'intra-muros (« *Thăng Long thành* ») de Thang Long. Son extra-muros (« *Thăng Long ngoài thành* ») comprenait les villages ruraux qui fournissaient des produits agricoles à l'intra-muros. Alors, la forme de la citadelle de Thang Long, dont la structure spatiale était organisée selon le type d'« une protection triplée par des remparts intérieurs et extérieurs » avec 3 enceintes concentriques (cité interdite - cité impériale - cité capitale) et de « la citadelle à l'intérieur, les marchés à l'extérieur », a fixé dès sa fondation.

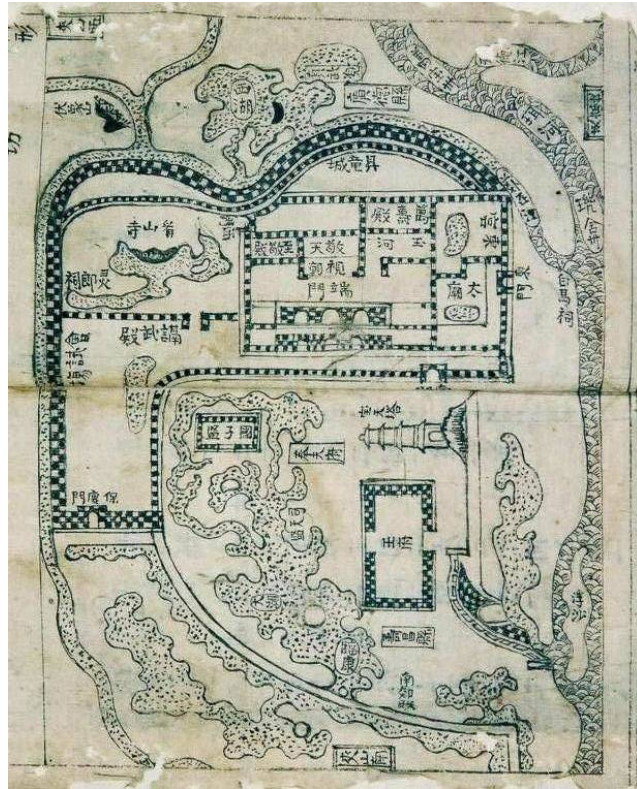
Figure 1.1.2.a : La structure de 3 enceintes concentriques de Thang Long initiale



Source : PAPIN Philippe (2001) - *Histoire de Hanoi* - Fayard - Paris



Figure 1.1.2.b : La première carte officielle de la ville - carte de Dong Kinh (autre nom de Thang Long à la période de la dynastie des Lê) dans le tome des cartes de Hong Duc dressées en 1490



Source : La bibliothèque nationale du Vietnam

Les bâtiments et les (autres) éléments d'aménagement, d'architecture et de paysage à l'intérieur de la cité impériale étaient disposés sur la base des principes de l'organisation spatiale des villes politiques occidentales : les constructions les plus importantes étaient disposées sur un axe Nord-Sud (appelé « axe théologique ») divisant la cité impériale en deux sections à l'est et à l'ouest. Ces sections étaient les endroits où il existait des constructions supplémentaires, comme les établissements administratifs nationaux, les résidences, les bâtiments de divertissement de la famille royale (plus tard, sous la dynastie des Nguyen, quand Thang Long n'était plus la capitale du Vietnam, les bureaux administratifs au niveau provincial se trouvaient à la section est, les entrepôts de riz, les trésoreries à l'ouest). La cité interdite était également disposée sur cet « axe théologique ». Cela montre le rôle central des pouvoirs concentrés de l'Etat féodal. Les quartiers résidentiels en dehors de la cité impériale, bien qu'ils ne fussent pas bien et régulièrement disposés, mais en raison de conditions de vie et d'affaires, ils formaient peu à peu une sorte de planification « populaire » spécifique et raisonnable qui s'accordait avec le mode de vie. Ce mode de planification « populaire » créait également les caractères de la cité marchande (communément appelée conventionnellement le quartier de « 36 rues-corporations » bien qu'il comprenne plus de 36 rues) à l'est de la cité impériale.

La (co)existence de deux cités crée une ville complète - « **đô thị** » (= « **đô** » + « **thị** ») ou « **thành phố** » (= « **thành** » + « **phố** ») en vietnamien - selon les points de vue des pays orientaux en général et du Vietnam en particulier :

(1) La section de « **đô/thành** » (gouvernance/citadelle) est la citadelle normative avec ses activités administratives (exprimant les pouvoirs institutionnels et politiques), ses opérations défensives (présentant la puissance militaire) ;

(2) La section de « **thị/phố** » (marché/rue) est les quartiers spontanés avec ses activités de production, de commerce et de service d'une population concentrée.

Pour les grandes villes vietnamiennes dont Hanoi est un exemple, la morphologie de la section de « **đô/thành** » est influencée par des idées d'établissement urbain et de feng shui traditionnelles occidentales. L'histoire des villes vietnamiennes montre que la section de « **đô/thành** » joue toujours le rôle décisif dans l'existence, le développement et la survie d'une ville à tous niveaux. En d'autres termes, la fondation, formation et le développement d'une ville sont principalement basés sur la volonté des pouvoirs politiques plutôt qu'elles s'appuient sur les activités commerciales de la population urbaine comme les villes en Occident.

La section de « **thị/phố** » avec son urbanisation spontanée à travers les liens étroits entre les rues-corporations établies par des relations sociales (parentèles, natales), commerciales (besoins-demandes, achat-vente) et professionnelle (matériels-produits, productions-consommations). L'expansion spatiale des quartiers dépend beaucoup des besoins de développement des activités commerciales en général et d'un certain nombre des produits artisanaux en particulier. La formation de 3 trames (trame viaire - trame parcellaire - tram bâtie) à la cité marchande est plus principalement basée sur les expériences, les habitudes folkloriques au lieu des règlements d'aménagement définis strictement et administrativement par les autorités<sup>11</sup>.

Selon GIRARD Paulette et CASSAGNES Michel (2001)<sup>12</sup>, « la cité marchande d'origine ne possédait pas un tissu unifié ; composée des villages-corporations, chacun séparé par des ports, elle reproduisait l'organisation avec le « **đình** » (maison commune), les temples, les pagodes et la production spécialisée. Les voies de la cité étaient les digues qui tramaient la plaine rizicole. Naturelles ou construites par l'homme, elle supportaient le réseau viaire sur lequel le commerce se développait. Des rues reliant le port à la citadelle, seule une voie faisait la jonction entre le sud et le nord. Le réseau formait un ensemble de voies éparses, dominant les lacs et les étangs qui pouvaient être reliés entre eux ».

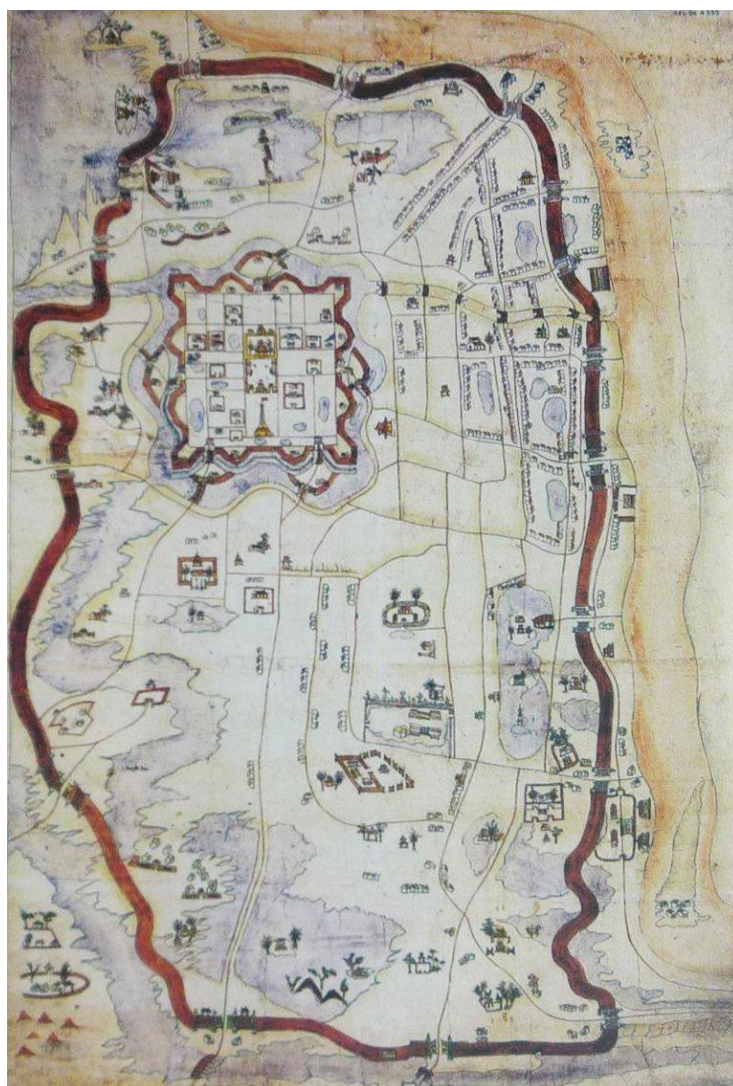
Thang Long - Hanoi au XIX<sup>e</sup> siècle était fondamentalement juste un « grand village ». Avant la présence des français, Thang Long - Hanoi était une ville-monarque avec la

<sup>11</sup> Le gouvernement a également lancé un certain nombre de règles pour les constructions populaires des habitants qui n'étaient pas autorisées à être « plus grandes », « plus hautes » et « plus belles » que les constructions des autorités.

<sup>12</sup> GIRARD Paulette et CASSAGNES Michel (2001) - *Khu phố cũ (le vieux quartier marchand de Hanoi). Tracé, rues et parcelles : la traduction spatiale d'une société* - dans CLEMENT Pierre, LANCRET Nathalie (2001) - *Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines* - Editions Recherches / IPRAUS - Paris

dominance des fonctions politiques, militaires plutôt qu'économiques. La section « *đô/thành* » toujours conduisait, contrôlait et même dominait la section de « *thị/phố* ». La section de « *thị/phố* » se développait non naturellement, dépendait de la section « *đô/thành* » et ne pouvait pas rompre avec la grande campagne environnante. Ainsi Thang Long ne pouvait pas être considérée comme une « ville » véritable sous le point de vue de l'Occident car il portait encore une multitude d'éléments ruraux et la relation urbaine-rurale étroite devenait très importante dans tout le processus d'urbanisation de Thang Long traditionnelle<sup>13</sup>.

Figure 1.1.2.c : Hanoi au début de XIX<sup>e</sup> siècle restructurée par la dynastie des Nguyen depuis 1805 avec son organisation de 3 enceintes concentrique plus renforcée



Source : CLEMENT Pierre, LANCRET Nathalie (2001) - *Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines* - Editions Recherches / IPRAUS - Paris

<sup>13</sup> NGUYEN Thua Hy (2008) - *Les liaisons urbaines-rurales dans la vie de Thang Long - Hanoi traditionnelle. Quelques réflexions* - Actes du séminaire « *Gestion et développement de Thang Long - Hanoi* » - Maison d'édition de Hanoi - Hanoi



## 1.2. Hanoi coloniale de 1873 à 1954 - une ville mixte sur le plan spatial

### 1.2.1. Les premiers projets d'architecture et d'aménagement de la ville planifiée désormais

Reconnaissant le rôle de Hanoi, les français ont trouvé que leur présence dans cette ville est très importante pour les travaux d'exploitation coloniale au Vietnam. En 1873, les français ont attaqué Hanoi, puis ont conclu un accord avec les autorités centrales féodales du Vietnam à Huê sur leur présence officielle dans cette ville fondée par une « concession française » de 18,5 hectares tout à côté du fleuve Rouge. Au 19/07/1888, le président français a décrété officiellement la création de la municipalité de Hanoi, au premier rang des villes, avec Haiphong et Saigon qui étaient les plus grandes villes du Vietnam. Au 01/10/1888, les français ont continué à obliger les autorités centrales féodales du Vietnam à céder Hanoi et à renoncer aux pouvoirs de la Cour de Huê à cette ville. Désormais, la ville de Hanoi devenait officiellement une ville coloniale.

Du centre d'une province sous la gestion territoriale des autorités vietnamiennes, Hanoi devenait une des trois les plus grandes villes du Vietnam, le centre du Tonkin<sup>14</sup> et le chef-lieu de la Fédération indochinoise. En raison de la géopolitique de Hanoi, les français ont disposé leurs grandes « préférences » à cette ville sur plusieurs domaines, ont progressivement changé l'aspect urbain à la fois en termes d'infrastructures, de socio-économie, de culture et particulièrement de style de vie urbain.

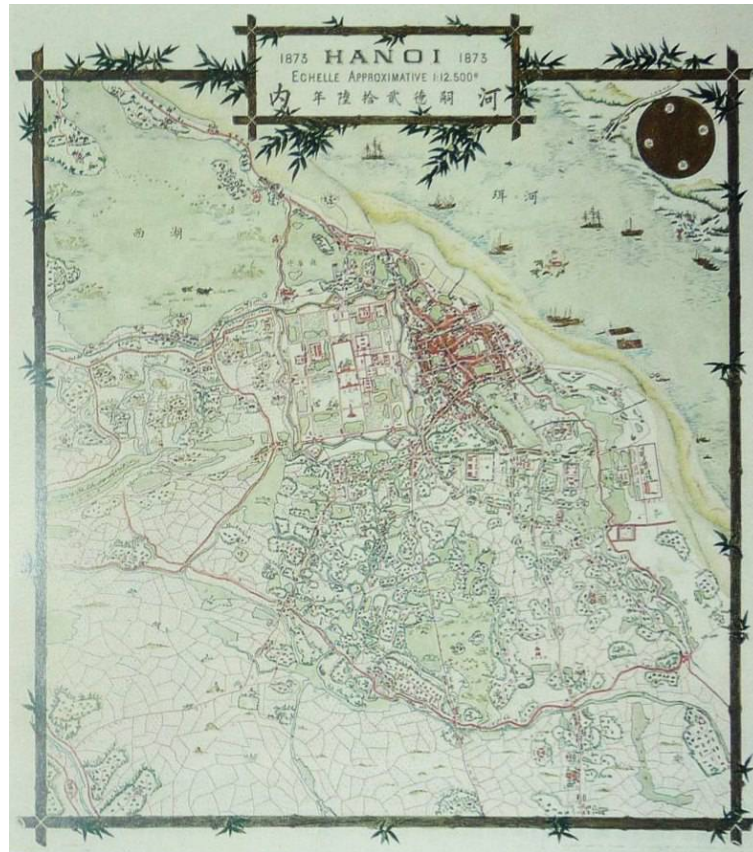
<sup>14</sup> Les autorités coloniales français divisaient le Vietnam en 3 états : le Tonkin au Nord, l'Annam au Centre et la Cochinchine au Sud



La Cochinchine et le Tonkin (Asie).

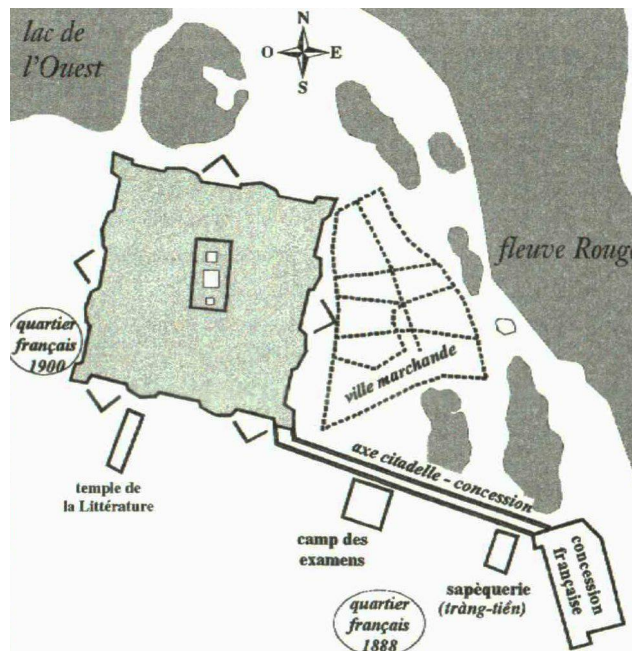
Source : FONCIN Pierre (1882) - *La deuxième année de géographie: La France* - Librairie classique A. Colin et Cie

Figure 1.2.1.a : Le plan de Hanoi en 1873, avant la présence des français



Source : CLEMENT Pierre, LANCRET Nathalie (2001) - *Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines* - Editions Recherches / IPRAUS - Paris

Figure 1.2.1.b : Hanoi en 1875-1888



Source : PAPIN Philippe (2001) - *Histoire de Hanoi* - Fayard - Paris

A Hanoi, les autorités coloniales ont appliqué les modes différents d'intervention sur les constructions et la planification de la ville, d'abord à des fins militaires pour renforcer les mécanismes gouvernementaux, puis à faciliter l'exploitation des ressources économiques. Avec ces deux buts, au début de la phase coloniale, les français ont rapidement détruit la citadelle avec ses constructions traditionnelles qui symbolisaient les pouvoirs féodaux du Vietnam, tandis qu'ils laissaient la cité marchande de « 36 rues-corporations » - un centre commercial animé à ce moment-là - pour exploiter les ressources économiques par le biais du système fiscal. En plus, les français soutenaient la construction des églises et des écoles françaises en répondant à leurs intentions politiques et à leurs vulgarisations culturelles.

Les constructions dans la première phase coloniale étaient considérées comme les noyaux de la rénovation urbaine des secteurs environnants. La trame viaire, dont les grandes rues étaient équipées d'infrastructures techniques de style occidental, formée sous forme de quadrillage, avec l'introduction des véhicules à moteur étaient les premiers éléments clé et modernes qui ont promu le développement et l'expansion spatiale de la ville.

Les français ont également établi plusieurs plans d'aménagement, de rénovation et d'expansion de la ville de Hanoi en appliquant des principes de planification modernes répandus à l'Occident. La croissance rapide des activités économiques concentrées à Hanoi demandait des ressources humaines correspondantes, entraînant des immigrations et augmentait rapidement la population urbaine : d'environ 70 mille de personnes en 1918 à 130 mille en 1928 et 300 mille en 1942 (LE Hong Ke, 2010). Dans ce contexte, la construction et l'expansion urbaine de Hanoi posaient des nouvelles questions concernant la planification spatiale et la gestion urbaine. Pour répondre à ces questions, les français ont adopté des lois, des décrets sur la base des lois françaises modifiées en fonction de la situation en Indochine.

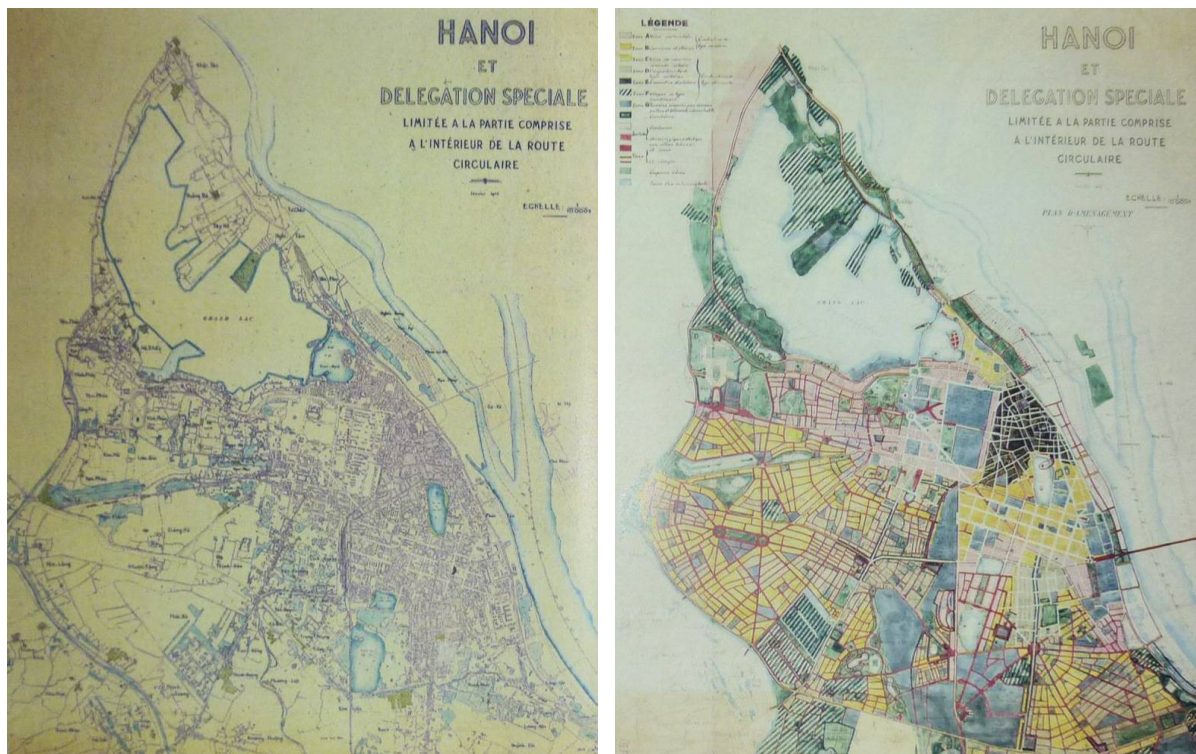
Pendant les phases coloniales suivantes, bien que la construction et la planification se conformassent toujours aux directions européennes, elles présentaient des caractéristiques plus avancées que pendant les phases précédentes. Les bâtiments n'ont plus été séparément construits. Des secteurs de constructions étaient formés sur la base de la synchronisation des bâtiments pour mieux répondre aux besoins coloniaux de plus en plus grands des français, notamment le secteur du centre politique restructuré selon les principes esthétiques de l'urbanisme français. En fait, bien que les français ne perfectionnassent pas toutes les constructions et les planifications conformément à leurs idées, mais la forme urbaine fondamentale a été mise en place. La structure spatiale de Hanoi était composée par les zones fonctionnelles distinctes :

- (1) Zone administrative, politique à l'Ouest de la citadelle ancienne;
- (2) Zone de commerces traditionnels au quartier ancien de « 36 rues-corporations » ;
- (3) Zone de nouveaux commerces et services le long de l'axe Trang Tien - Hang Khay et autour du lac Hoan Kiem (Petit lac) ;
- (4) Zone résidentielle des français au sud du lac Hoan Kiem ;



(5) Les bureaux, équipements urbains, usines, entrepôts disposés éparsément dans la ville.

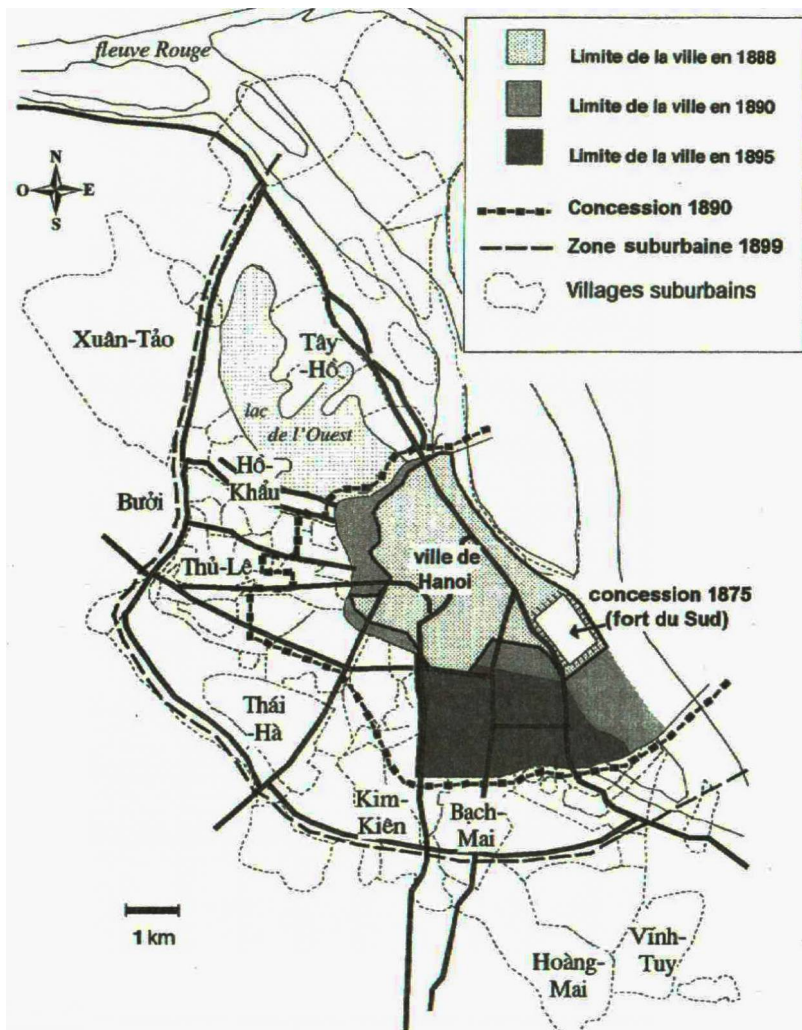
Figure 1.2.1.c : Le plan de Hanoi en 1943 et le plan d'aménagement (dressé en janvier 1943 sous la direction de Louis-Georges Pineau) plein d'ambition n'a jamais été mis en pratique



Source : CLEMENT Pierre, LANCRET Nathalie (2001) - *Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines* - Editions Recherches / IPRAUS - Paris

Ainsi, à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle, les formes économiques du capitalisme introduites par les français au Vietnam ont créé des nouveaux éléments urbains et changé significativement la structure spatiale de la ville de Thang Long - Hanoi traditionnelle. Hanoi, sous l'angle positif des interventions des français, à partir d'une ville traditionnelle féodale, elle a été transformée en une ville coloniale moderne par les nouvelles méthodes de gestion des autorités coloniales françaises. Les documents juridiques concernant la réglementation et la gestion de vie urbaine ont aidé les hanoïens à comprendre leurs pouvoirs, leurs droits et leurs devoirs (qui peut faire quoi et qui ne peut pas faire quoi). La formation physique d'une nouvelle forme de Hanoi sous le mode de gestion français non seulement a favorisé progressivement le contact des hanoïens avec les nouveaux éléments urbains, les réussites économique - technologique de la révolution industrielle à cette époque-là, mais aussi les a familiarisé aux règles de vie urbaine d'une ville moderne (codes de construction, de circulation, d'ordre public...).

Figure 1.2.1.d : Hanoi à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle : la ville s'étendait sur environ 800 hectares, la concession - devenue « zone suburbaine » en 1899 - couvrait 5.200 hectares



Source : PAPIN Philippe (2001) - *Histoire de Hanoi* - Fayard - Paris

### 1.2.2. La coexistence des modes d'habitat de la ville : les quartiers locaux et les quartiers colonisés en symbiose

Les français ont établi leur nouvelle cité planifiée régulièrement dans la ville qui se trouvait séparément à côté de la cité marchande spontanée des indigènes. Ainsi, dans la même ville, l'existence de deux principales zones résidentielles de deux communautés - le quartier (des) vietnamien(s) / le quartier (des) français (ou l'ancien quartier / le vieux quartier selon la dénomination actuelle des hanoïens) - était reconnue comme un caractère particulier d'aménagement et d'architecture de Hanoi. Alors, le lac Hoan Kiem (Petit lac) était considéré comme une « frontière » ou « articulation » spatiale de ces deux quartiers résidentiels.

(1) Le quartier résidentiel des français au sud du lac Hoan Kiem était fondé sur l'expansion de la concession française de 18,5 ha depuis 1874. Après 1888, le quartier français était étendu vers le sud et l'ouest avec l'établissement de nombreuses constructions civiles. Les habitants de ce quartier, à l'exception des français, étaient également les vietnamiens de nouvelle et petite bourgeoisie formés par les français pour

servir les autorités coloniales. Ce quartier était reconnu comme « une petite cité occidentale » au sein d'une ville orientale en raison de l'existence massive des éléments d'aménagement et d'architecture de style occidental.

(2) Le quartier résidentiel des indigènes au nord du lac Hoan Kiem était destiné aux vietnamiens et chinois qui gagnaient leur vie par les métiers artisanaux et les activités commerciales. Après que Hanoi ait été attaquée par les français en 1882, ce quartier a été dévasté. Ensuite, les français ont mené la reconstruction à travers l'amélioration de la stabilité des maisons, l'enlèvement des chaumières, en forçant les habitants à construire des maisons en briques. Pour ceux qui ne pouvaient pas se permettre de construire une nouvelle maison, les autorités coloniales achetaient leur parcelle et la vendaient aux autres. Ainsi, dans ce quartier, il y a eu un « changement du sang » aussi bien sur le plan physique (l'amélioration des conditions matérielles des maisons) que sur le plan social (la gentrification des habitants). Les objectifs de nouvel aménagement de ce quartier n'étaient pas beaucoup clairs que ceux du quartier au sud du lac Hoan Kiem. Les interventions physiques des français étaient concentrées aux opérations d'élargissement, de redressement, de pavage des rues, d'établissement de leurs trottoirs.

Selon TRAN Thi Hong Yen (2013), outre l'existence des zones résidentielles distinctes, un autre caractère de l'urbanisation de Hanoi pendant la période coloniale était la division en trois grands groupes des habitants :

(1) Le premier groupe était constitué des vietnamiens qui étaient fonctionnaires supérieurs, riches commerçants ayant les intérêts politiques et économiques attachés étroitement aux autorités coloniales. Ils acquéraient la nationalité française et étaient influencés par le mode de vie des français.

(2) Le deuxième groupe était constitué des vietnamiens de la couche moyenne dans la société. Ils habitaient et gagnaient leur vie dans la cité marchande traditionnelle de Hanoi. Mais sous le régime colonial, ils changeaient partiellement leur mode de vie pour s'adapter au nouveau contexte social. Avec leur capacité économique et leur rôle social, ils étaient les « maîtres » réels de la cité marchande qui était considérée comme un des éléments locaux d'une ville coloniale.

(3) Le troisième groupe était constitué des pauvres qui étaient travailleurs ou au gages des employeurs des 2 groupes ci-dessus. Ils avaient de revenus faibles ou très faibles. Alors, en raison de l'épuration urbaine, leur résidence était repoussée vers zones périphériques de Hanoi.

Toutefois, en raison des politiques des autorités françaises sur la limite de l'expansion physique de la ville et en raison des liaisons, des coordinations de vie faibles entre les quartiers et le centre-ville, l'urbanisation n'a pas « détruit » les zones rurales environnantes. Toutes les activités et la vie culturelle des villages périurbains portaient encore les caractères ruraux traditionnels. Alors, sous l'angle négatif, bien que Hanoi fût modernisée par les français, elle n'était pas encore d'une ville complète et ne pouvait pas vivre indépendamment si elle était séparée de la campagne. Sous l'angle positif, la vitalité du mode de vie rurale dans zones périurbaines aidait Hanoi à con-

server ses caractéristiques d'une ville orientale contre l'occidentalisation des autorités coloniales.

### 1.3. Hanoi indépendante de 1954 à 1986 - une ville en réorganisation

#### 1.3.1. Une « vie socialiste » dans une « ville socialiste »

A partir de 1954, Hanoi et le Vietnam du Nord sont entrés dans une période d'établissement du socialisme selon le modèle soviétique : on laissait la priorité au développement de l'industrie lourde basé sur le capital issu de l'agriculture et l'économie de consommation de toute la société (TRAN Thi Hong Yen, 2013).

Pour mettre en pratique cette stratégie, le gouvernement central a nationalisé tous les moyens de production, mis en œuvre rigoureusement des régimes d'enregistrement des ménages, monopolisé la gestion foncière et la construction de logements. L'économie étatique jouait le rôle clé, dominait les secteurs privés, notamment dans le domaine du commerce, qui étaient réduits au minimum. Toutes les transactions, les ventes et les distributions des marchandises ont été effectuées par le réseau commercial étatique. Sur la base de la politique de l'économie concentrée, planifiée et la gestion démographique par l'enregistrement des ménages, le gouvernement central a contrôlé étroitement la croissance urbaine et la consommation des habitants. La réduction de la consommation était destinée à augmenter les accumulations nationales dont la plupart étaient destinées aux réinvestissements des projets de l'industrie lourde pour l'industrialisation rapide possible. Le gouvernement a également espéré que, avec les aides des pays socialistes (surtout de l'ex-URSS et de la Chine) et les stratégies d'industrialisation mentionnées ci-dessus, le Vietnam échapperait à la pauvreté et au retard d'après-guerre pendant un temps court. Cependant, en réalité, l'imitation et l'application des modèles soviétiques dans l'industrialisation et l'urbanisation ont causé la croissance très lente des villes du Vietnam du Nord, la population urbaine a seulement augmenté de 7 % (en 1954) à 11 % (en 1975) (LE Thanh Sang, 2008).

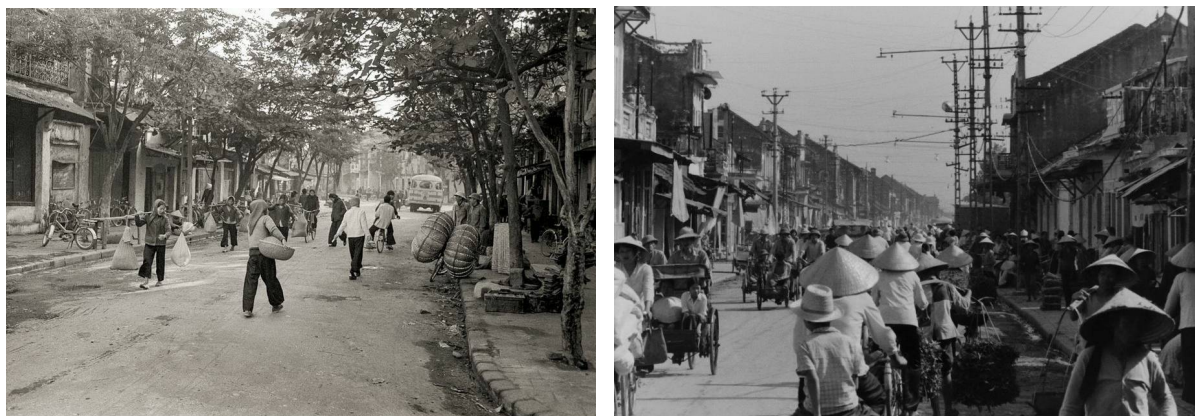
Hanoi était la localité touchée directement et profondément par cette stratégie d'industrialisation. En muant rapidement Hanoi (qui était le chef-lieu politique) en chef-lieu économique, le gouvernement central a effectué 2 fois l'expansion des limites administratives en 1961 (après la libération de Hanoi) et 1978 (après la réunification du pays) pour faciliter l'urbanisation. Cependant pendant la période 1977-1984, les fluctuations de la population de Hanoi s'est passé en 2 sens : le nombre des habitants de la croissance naturelle et migratoire ne contrebalançait celui de la diminution forcée (il existait des envois administratifs de 12 milles ménages avec plus de 21.000 personnes dans « nouvelles zones économiques »<sup>15</sup> à la province Lam Dong au Centre du Vietnam).

---

<sup>15</sup> Selon la décision N° 95-CP le 27/03/1980 du Gouvernement central lançant la politique de l'établissement des « nouvelles zones économiques » (« *vùng kinh tế mới* » en vietnamien) fondées sur le défrichement des



**Figure 1.3.1 : Hanoi au début des années 1980 - une ville des vélos, des véhicules sans moteur et des fonctionnaires, des travailleurs**



Source : l'auteur John Ramsden, l'exposition « Hanoi Spirit of Place » à la Maison d'exposition 29 rue Hang Bai, du 19 au 26/10/2013

### **1.3.2. La rupture spatiale et le nouveau mode de vie causé par l'apparition des quartiers d'habitat collectif**

Avec le contexte d'une ville d'après-guerre, Hanoi de cette période était face aux crises du logement, d'une part en raison de la destruction pendant la guerre d'Indochine avant 1954 et des bombardements des américains à la fin des années 60, au début des années 70, d'autre part à cause des exodes ruraux vers Hanoi pour répondre aux besoins de logement des travailleurs des usines renforcés par l'industrialisation. Par conséquent, les hanoïens devaient accepter le partage de logement sous forme de « collectivisation » : les maisons privées existantes étaient subdivisées pour recevoir la résidence de nombreuses personnes, les immeubles collectifs étaient construits nouvellement avec les aides de conception et de financement des pays du bloc socialiste.

Parallèlement à l'expansion des limites administratives de Hanoi, depuis 1960, répondant au but de l'accélération de l'industrialisation, une série des parcs industriels étaient établis dans les zones périurbaines, tels que Thuong Dinh (à l'arrondissement Thanh Xuan actuel), Minh Khai (à l'arrondissement Hai Ba Trung actuel), Vinh Tuy (à l'arrondissement Hoang Mai actuel), Dong Anh (au district Dong Anh actuel)... Plusieurs équipements urbains, infrastructures de transport étaient introduits dans les zones d'expansion de la ville. En particulier, les KTT avec leurs immeubles à plusieurs étages ont été construits autour de la ville et à proximité des zones industrielles pour que les travailleurs puissent gagner du temps. Introduits nouvellement à l'espace de la ville, les KTT ont répondu partiellement aux demandes de résidence des hanoïens

---

nouvelles terres agricoles et sylvicoles pour le développement économique et la redistribution des forces de travail à niveau national



pendant la période des difficultés économiques du pays et de la capitale. Ils ont également contribué à la création de l'image d'une ville socialiste. Construits sous la devise « Rapidité, stabilité, qualité, bon marché » par la subvention de l'Etat, ces KTT étaient principalement destinés aux fonctionnaires, travailleurs salariés par le budget étatique qui étaient considérés comme des composants majeurs des forces de travail à Hanoi à ce moment-là. A côté des grands KTT, plusieurs immeubles collectifs qui étaient construits par les organismes professionnels conduisaient Hanoi à devenir une « ville collective ».

**Figure 1.3.2 : L'image très typique de l'intérieur d'un appartement de KTT d'une famille aisée hanoïenne (avec les équipements de vie fabriqués aux pays socialistes)**



Source : L'exposition « **La vie à Hanoi pendant l'époque de l'économie subventionnée (1975-1986)** » organisée par le Musée e l'Ethnologie du Vietnam en 2006

En raison des aides des pays socialistes, les immeubles collectifs étaient construits sur les principes de l'industrialisation sur la conception (par exemple la réduplication) et construction (notamment la préfabrication) des bâtiments avec l'introduction des nouveaux matériaux de construction (le béton, le béton armé). L'apparition des KTT en général et des immeubles en particulier a apporté à la ville une nouvelle image, une architecture différente par rapport à la méthode traditionnelle de production des constructions au Vietnam : les bâtiments indépendants et les maisons privées étaient construits artisanalement, personnalisés par des organisations spatiales différentes et des éléments décoratifs massifs avec les matériaux locaux traditionnels comme le bois, la brique, la tuile... Dans une situation des difficultés économiques et de la division du pays, les habitants et le gouvernement acceptaient des produits industriels de logements (pré)fabriqués massivement avec presque aucune décoration. En plus des différences sur l'architecture et la fabrication, le mode de planification et d'organisation spatiale selon les principes d'aménagement de quartier résidentiel moderne a également contribué à la création et au renforcement des ruptures spatiales et historiques dans la ville. Cependant, en étant estimées plus positivement, ces ruptures

étaient les premières prises de consciences pour préparer une nouvelle phase plus tard de développement de Hanoi dont des nouveaux éléments étrangers apparaissent de plus en plus en raison de l'ouverture de l'économie sous les pressions et les impacts de la mondialisation, globalisation sur un pays réformé administrativement et économiquement comme le Vietnam à partir de 1986.

## **1.4. Hanoi ouverte depuis 1986 - une ville dynamique de développement**

### ***1.4.1. L'ouverture et le changement : des idées aux pratiques***

Après une longue période de subvention, la croissance économique ne s'est plus poursuivie. L'effondrement du bloc socialiste a poussé le Vietnam dans une situation plus difficile lorsqu'il n'y a plus eu d'aides économiques extérieures. Face à nouvelle situation, pour un autre chemin de développement national, l'Etat a transformé l'économie planifiée en économie de marché à orientation socialiste (cette transformation a été marquée officiellement dans le sixième congrès de la Parti Communiste du Vietnam en 1986). Le changement le plus important et le plus essentiel était la reconnaissance de l'Etat pour les rôles spécifiques des plusieurs composantes participant à l'économie nationale : les entreprises privées domestiques, les investisseurs étrangers, les ménages... Les ménages étaient autorisés à décider indépendamment à propre de leurs affaires familiales économiques et de leur migration. La fin des contrôles d'enregistrement des ménages renforçait les migrations rurales-urbaine déjà tendance dominante des grandes villes vietnamiennes à l'époque précédente. En 1990, après un temps court d'application de la politique de rénovation, l'industrie non-étatique devenait rapidement une force majeure pour attirer les migrants ruraux. Ainsi, la vitesse d'urbanisation a augmenté significativement. L'ouverture du marché entraînait l'apparition de nombreux éléments étrangers au Vietnam sur tous leurs aspects matériels (par des produits, des marchandises) et immatériels (par des points de vue, des pensées). Les grandes villes du Vietnam, y compris Hanoi, devenaient naturellement les pionniers qui recevaient volontiers ces éléments.

En revanche, l'urbanisation était considérée comme un moyen de renouveler les aspects des villes après une longue période de leur dormance. Depuis le début des années 90, le gouvernement central a commencé à mettre en œuvre et renforcer des politiques d'urbanisation concernant les villes du pays. La décision N° 10/1998/QD-TTg le 23/01/1998 du Premier ministre a approuvé les orientations d'urbanisme des villes vietnamiennes pour 2020 en proposant des mesures visant à accélérer l'urbanisation à travers l'augmentation de la population et de la surface urbaine.

**Tableau 1.4.1.a : La prévision de l'urbanisation aux villes du pays (établie en 1998)**

<i>Les objectifs de l'urbanisation</i>		<i>En 1998</i>	<i>En 2000</i>	<i>En 2010</i>	<i>En 2020</i>
La population urbaine	Nombre ( <i>million personnes</i> )	15	19	30,4	46
	Pourcentage (%)	20	22	33	45
La surface urbaine	Nombre ( <i>ha</i> )	63.300	114.000	243.200	460.000
	Pourcentage (%)	0,2	0,35	0,74	2,5
La surface urbaine moyenne par personne ( <i>m2/personne</i> )		45	60	85	100

*Source : La décision N° 10/1998/QĐ-TTg le 23/01/1998 du Premier ministre approuvant les orientations d'urbanisme des villes vietnamiennes pour 2020*

La solution principale de la croissance urbaine des villes vietnamiennes en général et de Hanoi en particulier est le renforcement et la promotion de la restructuration économique de l'agriculture à la non-agriculture. Les investissements domestiques et étrangers sont axés sur l'industrialisation et la modernisation des villes. La taille urbaine est augmentée sans arrêt pour créer un grand nombre des territoires urbanisés à accueillir des projets. Donc la caractéristique de l'urbanisation de cette phase est l'existence de plusieurs projets de zones industrielles et zones résidentielles dont les terrains sont formées sur la base de la conversion de terres agricoles en terres urbaines. A Hanoi, depuis 1995, il y avait 7 nouveaux arrondissements urbains qui ont été établis sur la base de la division des limites administratives des anciens districts ruraux urbanisés fortement : l'arrondissement Tay Ho en 1995, les arrondissements Thanh Xuan et Cau Giay en 1996, les arrondissements Long Bien et Hoang Mai en 2003, les arrondissement Tu Liem du Nord et Tu Liem du Sud en 2014. Hanoi était également une de 5 villes-provinces du Vietnam dont les limites administratives étaient les plus fluctuantes en raison des politiques concernant l'urbanisation et la modernisation des autorités centrales.

En 2008, l'Assemblée nationale a lancé la résolution N° 15/2008/QH12 le 29/05/2008 pour élargir officiellement les limites administratives de Hanoi depuis 01/08/2008 :

- (1) Le rattachement de toute la surface de 219.341 hectares et la population de 2.568.000 personnes de la province de Ha Tay ;
- (2) Le transfert de gestion administrative du district Me Linh de la province Vinh Phuc avec sa surface de 14.164 hectares et sa population de 187.255 personnes ;
- (3) Le transfert de gestion administrative des 4 communes du district Luong Son de la province Hoa Binh : la commune Dong Xuan ayant la surface de 1.720 hectares et la population de 4.495 personnes, la commune Tien Xuan - 3.457 hectares et 6.606 personnes, la commune Yen Binh - 2.073 hectares et 5.875 personnes, la commune Yen Trung - 1.532 hectares et 3.278 personnes.

**Tableau 1.4.1.b : La comparaison de l'échelle de surface, population et gestion administrative des 5 plus grandes villes du Vietnam**

Région		Nord		Centre	Sud		
Ville-province	Hanoi	Hai-phong	Da-nang	Ho Chi Minh-Ville	Can Tho	Total	
Date d'établissement	Avant 1986	Avant 1986	1996	Avant 1986	2003		
Surface (km <sup>2</sup> )	3.323,6	1.523,9	1.285,4	2.095,6	1.409,0	<b>9.637,5</b>	
Population (mille personnes)	6.844,1	1.904,1	973,8	7.681,7	1.214,1	<b>18.617,8</b>	
Densité de population (personnes/km <sup>2</sup> )	2.059	1.250	758	3.666	862	<i>(moyenne)</i> <b>1.932</b>	
Quantité des unités à niveau de district	Arrondissement urbain	10	7	6	19	5	<b>47</b>
	Ville-district	1	0	0	0	0	<b>1</b>
	District ruraux	18	8	2	5	4	<b>37</b>
	<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>9</b>	<b>85</b>
Quantité des unités à niveau de commune	Quartier urbain	154	70	45	259	44	<b>572</b>
	Ville-commune	22	10	0	5	5	<b>42</b>
	Commune rurale	401	143	11	58	36	<b>649</b>
	<b>Total</b>	<b>577</b>	<b>223</b>	<b>56</b>	<b>322</b>	<b>85</b>	<b>1.263</b>

Notes : Les données statistiques calculées jusqu'au 31/12/2012  
La position des 5 plus grandes villes au Vietnam



Source : Office central de statistiques (Ministère de la Planification et des Investissements)

<http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=387&idmid=3&ItemID=14632>

<http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=386&idmid=3&ItemID=14154>

**Tableau 1.4.1.c : La comparaison de l'usage de sols des 5 plus grandes villes du Vietnam**

<i>Région</i>	<i>Nord</i>		<i>Centre</i>	<i>Sud</i>		<i>Total</i>
<i>Ville-province</i>	<i>Hanoi</i>	<i>Hai-phong</i>	<i>Da-nang</i>	<i>Ho Chi Minh-Ville</i>	<i>Can Tho</i>	
<i>Terre agricole</i>	150,2	49,9	7,4	71,8	113,7	<b>393,0</b>
<i>Terre sylvicole</i>	24,0	21,1	58,7	34,1	0,2	<b>138,1</b>
<i>Terre fonctionnelle</i>	69,4	26,2	41,9	33,0	11,0	<b>181,5</b>
<i>Terre résidentielle</i>	37,0	13,5	6,3	24,0	6,4	<b>87,2</b>
<i>Autres terres</i>	51,8	41,7	14,2	46,7	9,6	<b>164,0</b>
<b><i>Total</i></b>	<b>332,4</b>	<b>152,4</b>	<b>128,5</b>	<b>209,6</b>	<b>140,9</b>	<b>963,8</b>

*Note : Les données statistiques calculées jusqu'au 01/01/2012*

*Source : Office central de statistiques (Ministère de la Planification et des Investissements) <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=386&idmid=3&ItemID=14177>*

Alors, aujourd'hui, la nouvelle Hanoi a la surface de 3.324km<sup>2</sup> (plus grande de 3,5 fois que l'ancienne Hanoi) et la population de 6,5 millions personnes (plus de 2 fois). C'était une décision à contestation car elle a été « subitement » lancée. Cette expansion entraînait plusieurs changements de vie urbaine et de gestion administrative de Hanoi. En comparaison avec les quatre autres grandes villes(-provinces) du Vietnam (Haiphong, Danang, Ho Chi Minh-Ville et Can Tho), Hanoi a la plus grande surface et le plus grand nombre d'unités administratives à niveau de district et de commune. Il semble que cela ne facilite pas de gestion foncière et démographique.

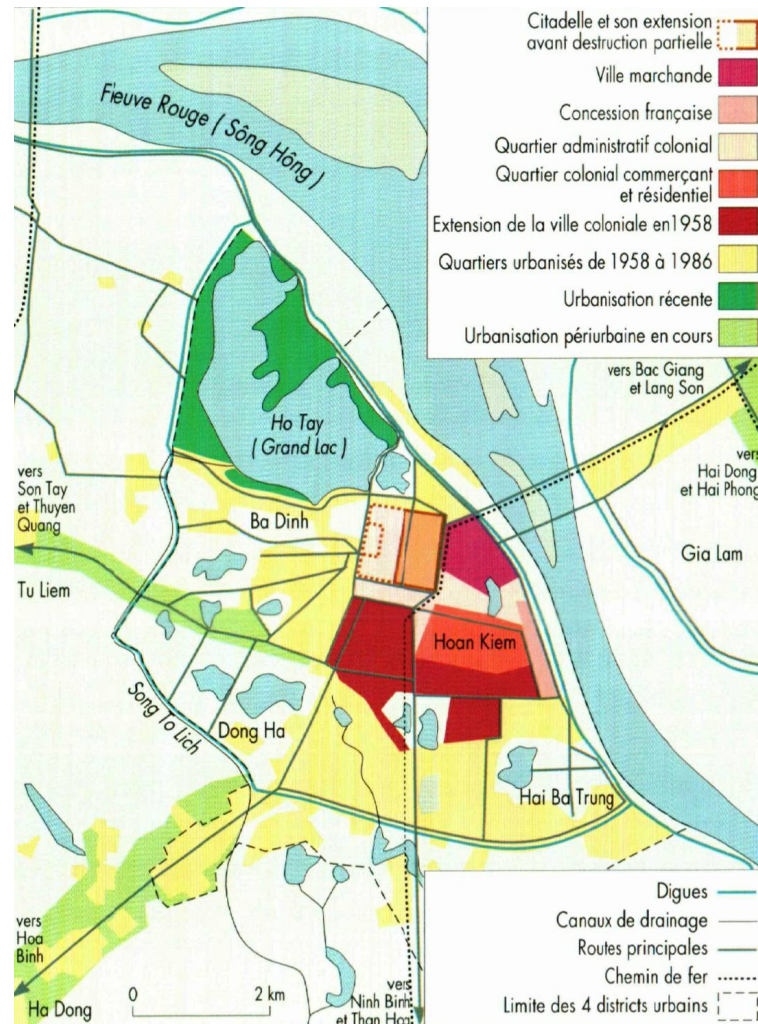
### **1.4.2. Les fragments de mutation**

En raison de nombreuses phases de développement, Hanoi aujourd'hui est le résultat des superpositions historiques. Chaque phase apportait toujours ses caractéristiques urbaines à la ville en respectant les valeurs matérielles et immatérielles créées par les phases précédentes. Chaque phase correspondant aux régimes politiques et mécanismes de gestion qui étaient dirigés et régis par des idéologies différentes, offraient également les modes d'aménagement et d'architecture différents, parfois contradictoires coexistant dans un territoire géographique.

Continuant à faire face à la crise du logement causée par l'accroissement naturel et migratoire de la population, Hanoi s'efforce d'établir un grand nombre de logements sous forme de projets des quartiers résidentiels, plus concrètement à travers des KDTM. L'apparition de cette modalité dans l'espace urbain conduit Hanoi à traiter deux questions en même temps : elle doit sauvegarder des valeurs caractéristiques et

créer des nouvelles valeurs avant la vague de la mondialisation en assurant « l'intégration non-dissoute au monde » (« *hoà nhập nhưng không hoà tan* ») d'une ville millénaire qui est considéré comme l'âme du Vietnam.

**Figure 1.4.2 : La composition historique-spatiale de la ville : la ville ancienne - la ville coloniale - la ville nouvelle**



Source : BRUNET Roger (1995) - *Asie du Sud-est, Océanie* - Collection « Géographie Universelle » - Berlin/Reclus

### **1.4.3. La question de la croissance urbaine : les dynamiques internes contrebalancent les impacts externes ?**

Le développement d'une économie multisectorielle fait que Hanoi devient une « terre promise » attirant un grand nombre d'immigrants. La croissance démographique touche directement les conditions de vie et d'espace de Hanoi. D'une part, la diminution de la surface par habitant des espaces urbains, l'augmentation du nombre d'utilisateurs des infrastructures poussent Hanoi à s'élargir le centre-ville en particulier et toute la ville en général. D'autre part, la politique de la concentration de développement à Hanoi et de l'intégration de Hanoi à l'économie mondiale à travers la crois-

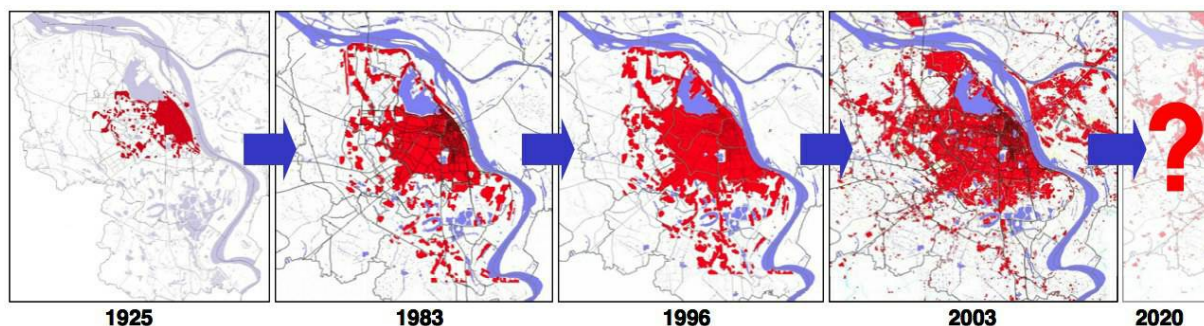


sance urbaine pose à la ville des questions de nouveaux fonds fonciers pour accueillir les projets des investisseurs étrangers et domestiques.

Si, comme dans les périodes précédentes, l'urbanisation était principalement concentrée dans le propre territoire administratif de la ville de Hanoi, actuellement, les provinces/villes-provinces autour de Hanoi sont également mobilisées pour participer à ce processus d'urbanisation. En d'autres termes, les mouvements d'urbanisation qui ont lieu séparément et spontanément dans chaque province/ville-province sont combinés et planifiés avec des stratégies plus globales définies par la région ou la nation dont Hanoi est la capitale.

L'urbanisation des zones rurales est un processus de développement inévitable de tous les pays pour mener leurs villes à l'industrialisation et la modernisation. Ce processus a eu lieu dans de nombreux pays des « Nord » il y a quelques centaines d'années. Maintenant, l'urbanisation en profondeur remplace de plus en plus celle en largeur à ces pays. Mais, le Vietnam, comme la majorité des pays des « Sud », en raison des conditions historiques, vient d'entrer à la phase de l'urbanisation en largeur dans le contexte de retard de l'agriculture et l'industrie nationale, mais il désirent renforcer son développement dans le délai le plus court possible. Cela entraîne la difficulté et l'instabilité dans le développement du Vietnam, y compris de Hanoi.

Figure 1.4.3.a : L'évolution de la zone urbaine de Hanoi



Source : Exposition « **Un Schéma directeur pour le développement durable de la Capitale de Hanoi pour 2020** » organisée par HAIDEP (Hanoi Intergrated Development and Environment Program) - Hanoi, 04-13/08/2006

L'histoire de Hanoi a montré que, pendant l'époque féodale, son urbanisation ne pouvait pas se baser sur des ressources internes à cause de la politique « respecter l'agriculture, opprimer le commerce ». La ville devait vivre « en symbiose » avec les villages ruraux des provinces environnantes. Cela créait les liens étroits de ville-campagne qui ont dominé l'urbanisation. Autrement dit, l'urbanisation de Thang Long - Hanoi pendant la période féodale, en substance, n'avait pas d'ampleur réelle parce qu'elle ne fondait pas sur l'industrialisation. Pendant la période coloniale, l'urbanisation procédait du renforcement de la position politique et administrative de Hanoi pour servir les autorités coloniales à faciliter l'exploitation économique. Alors l'urbanisation était politisée et administratisée, non-industrialisée. Par conséquent Hanoi ne pouvait pas toujours devenir une ville industrielle développée, elle était en-

core une ville-administration, et sa vie urbaine ne « brillait » qu'au centre-ville et les banlieues tombaient encore dans les « ténèbres ». Puis, l'économie subventionnée a fait le fonctionnement non-naturel de l'urbanisation qui dépendait entièrement de la volonté du gouvernement au lieu des ressources internes de développement de la ville. L'économie de marché a incité Hanoi à devenir plus active sur la collection et mobilisation des ressources pour accélérer son urbanisation. Le fort accent d'urbanisation des autorités centrales dans un certain nombre de villes crée les « métropoles vietnamiennes ». Mais en revanche, la sous-estimation des zones rurales entraîne leur croissance lente, leur grande diminution sur la proportion des travailleurs dans l'agriculture et sur la surface des terres agricoles menaçant la sécurité alimentaire du Vietnam bien qu'il soit encore considéré comme un pays agricole. L'impatience dans le développement, l'existence des vieilles pensées et méthodes de fabrication des villes en transition poussent l'urbanisation à tomber en largeur sur la base de prêts des ressources externes pour atteindre à tout prix des chiffres prévus sur le papier plutôt que le développement durable fondé sur des ressources internes.

L'urbanisation contrôlée par une gestion territoriale (des unités administratives rurales en celles urbaines), soit « l'urbanisation administratisée » a lieu avec sa vitesse la plus rapide dans l'histoire et l'évolution Hanoi. Jusqu'aujourd'hui, tandis que pendant 1.000 ans précédents, l'urbanisation de Hanoi n'était qu'« encadrée » dans un petit territoire (actuellement des arrondissements de Ba Dinh, Hoan Kiem et des parties des arrondissements de Hai Ba Trung, Dong Da). Depuis 30 ans à cause des réformes économiques successives, le centre-ville occupe une surface deux fois supérieure. De nombreux agriculteurs, « après une nuit », deviennent des (néo)citadins, et Hanoi devient également un « grand chantier » en désordre des questions concernant le mode de (re)faire la ville.

**Tableau 1.4.3.b : Le résumé des évènements concernant l'urbanisation de Hanoi de 1010 à 1986**

<i>Au Vietnam</i>	<i>A Hanoi</i>
- 1010-1225 : dynastie des Ly ( <i>Lý</i> )	- 1010 : Thang Long ( <i>Thăng Long</i> ), capitale de l'empire. Vagues de constructions
- 1226-1400 : dynastie des Tran ( <i>Trần</i> )	- 1230 : Thang Long est partagée en 61 quartiers - 1397 : Thang Long prend le nom de Dong Do ( <i>Đông Đô</i> )
- 1400-1407 : dynastie des Ho ( <i>Hồ</i> )	- 1407 : Dong Do, pillée, devient Dong Quan ( <i>Đông Quan</i> )
- 1428-1788 : dynastie des Lê ( <i>Lê</i> ) postérieurs	- 1428 : la capitale est rétablie à Thang Long, qui prend le nom de Dong Kinh ( <i>Đông Kinh</i> )
- 1527-1592 : dynastie des Mac ( <i>Mạc</i> )	- 1749 : construction de l'enceinte de Dai Do ( <i>Đại Đô</i> ), « la grande capitale » - Fin XVIII <sup>e</sup> siècle : militarisation de la ville - 1786 : Thang Long devient Cité du Nord ( <i>Bắc</i> )



---

Thành)

---

- |  |  |
|--|--|
| - 1802-1905 : dynastie des Nguyen (Nguyễn)   | - 1805 : suppression de la préfecture impériale. Thang Long change de nom : la ville du Dragon qui s'élève devient celle de la Prospérité croissante. Construction de la citadelle |
| - 1884 : protectorat français sur le Tonkin  | - 1831 : Thang Long devient Hanoi  |
| - 1886 : régime civil en Indochine   | - 1875 : concession française  |
|  | - 1882 : prise de Hanoi par Henri Rivière  |
|  | - 1888 : cession de la ville par la cour de Huê  |
|  | - 1896 : suppression du mandarinat à Hanoi   |
|  | - 1902 : Hanoi est capitale de l'Indochine   |
|  | - 1921 : Hanoi compte 4.000 européens et 100.000 vietnamiens   |
| - 1945 : Ho Chi Minh a prononcé l'indépendance du pays et l'avènement de la République démocratique du Vietnam | - 1945 : la section du « Viet minh » (Việt minh) occupe la ville   |
|  | - 1946 : l'armée française entre dans Hanoi. Hanoi livrée aux luttes politiques  |
|  | - 1947-1954 : Hanoi dans la guerre d'Indochine   |
| - 1954 : accords de Genève. Partition du pays à hauteur du 17 <sup>e</sup> parallèle                           | - 1954 : les troupes vietnamiens entrent dans Hanoi (400 ou 450 mille d'habitants). Libération de Hanoi  |
| - 1964-1975 : guerre américaine du Vietnam   | - 1966-1968 : bombardements pour la première fois. Evacuation de la population citadine  |
|  | - 1972 : bombardements pour la deuxième fois   |
| - 1975 : défaite américaine. Réunification du pays   |  |
| - 1986 : inauguration de la politique d'ouverture (« Đổi mới »)  |  |

Source : PAPIN Philippe (2001) - *Histoire de Hanoi* - Fayard - Paris



## LES AMBITIONS D'UNE VILLE HISTORIQUE DEVENUE UNE METROPOLE

→ *Confirmer la tendance de métropolisation et la position actuelle de Hanoi en esquissant l'« explosion » urbaine dans le monde, en analysant les métropoles des pays similaires et en comparant 2 grandes « capitales-villes » vietnamiennes : Ho Chi Minh-Ville (la capitale économique) et Hanoi (la capitale politique).*

### 2.1. L'« explosion » urbaine dans le monde : l'apparition de la métropole et de la métropolisation

#### 2.1.1. Les néologismes de la géographie urbaine dans le monde

« L'urbanisation comprise au sens courant du terme concerne le mouvement de concentration des populations et des activités dans les villes en fonction des besoins, réels et potentiels, de la société » (WACKERMANN Gabriel, 2000a). « L'explosion urbaine contemporaine est bien connue : seulement 30% de la population mondiale vivait dans les villes en 1950, et le seuil des 50% devrait être officiellement atteint d'ici 2007. On contraste, en effet, que si le monde ne comptait qu'entre 15 et 20 grandes métropoles de plus de deux millions d'habitants en 1960, elles étaient approximativement au nombre de cent quatre-vingts en 2002, avec une population totale de l'ordre de 930 millions d'habitants » (ANTIER Gilles, 2005).

« Le phénomène de grossissement démographique et spatial des villes, l'amplification quantitative des activités, la multiplication du nombre de grandes et très grandes villes à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, tend à conférer au terme « grand » un signification très équivoque. Il convient de ramener celle-ci à sa juste mesure : la grandeur est ici fonction de la taille, du quantitatif, d'où l'amalgame fait entre les grandes villes riches et les grandes ville pauvres, les grandes villes développées et les grandes villes dans lesquelles l'essentiel de la population est démunie des moyens existentiels les plus élémentaire » (WACKERMANN Gabriel, 2000a).

« C'est que partout la ville est le symbole, le mythe moteur au sens sorélien de la civilisation contemporaine. C'est dans la ville que les évolutions de toute nature, technologiques, économiques, sociales, politiques, prennent naissance et se poursuivent puis se répandent partout. Il n'y a pas de barrière, à une époque dans laquelle la

communication sous toutes ses formes est un élément fondamental de la vie, entre la ville et ce qu'on peut de moins en moins appeler la campagne » (PELLETIER Jean et DELFANTE Charles, 2010).

« La transformation urbaine à des fins d'affirmation de puissance du capitalisme industriel, étroitement associé au capitalisme financier et commercial, a cependant rélégué à l'arrière-plan les préoccupations humanistes et de continuité historique des urbanistes. La rupture entre la grande ville et les autres types de villes fut consommée à partir du XIX<sup>e</sup> siècle. La grande ville devint l'expression de la réussite et de la domination des pionniers de l'ère industrielle » (WACKERMANN Gabriel, 2000a).

Concernant les villes « traditionnelles », WACKERMANN Gabriel (2000a) a défini les notions :

(1) « La **ville moyenne** est un concept historique très lié à l'affirmation urbaine en Europe occidentale depuis le Moyen Age. Assumant un certain rôle socio-spatial entre la petite ville desservant son espace rural alentour et la grande ville aux fonctions régionales, voire suprarégionales affirmées, elle occupe un rang à vocation subrégionale, à elle toute seule ou en partage avec l'une ou l'autre ville moyenne voisine. La taille de la ville moyenne est différente selon la période historique. Pendant longtemps celle-ci ne dépassait guère 30.000 habitants en Europe, notamment en Europe occidentale ».

(2) « La **grande ville** est également de taille variable selon le niveau démographique ou économique du pays concerné. Elle n'est pas réduite à sa commune principale, mais conçue en tant qu'agglomération ».

(3) « La **très grande ville** dépasse généralement quatre millions d'habitants, mais peut aller jusqu'à une trentaine de millions de résidents (Mexico) ».

(4) « La **ville-satellite** gravite autour d'une grande ville, soit par absorption dans l'aire urbaine, soit par création à partir de la ville-centre ; cette dernière éventualité est souvent représentée par la ville nouvelle ».

(5) « La **ville nouvelle** est une ville planifiée, c'est-à-dire créée par décision administrative dans le cadre d'un schéma d'aménagement général ».

« A la façon des villes européennes de la Renaissance et des villes de la révolution industrielle au XIX<sup>e</sup> siècle, les grandes métropoles jouent ainsi actuellement un rôle primordial dans un monde de plus en plus urbain et dans une économie de plus en plus mondialisée » (ANTIER Gilles, 2005). Selon TROIN Jean-François (2000), on a donné une terminologie concernant la détermination du rôle et de la position internationale des grandes villes :

(1) « La **métropole** (de *meter*, mère et *polis*, ville) désigne au départ une « ville-mère », créatrice d'activités. Elle évoque des notions de régulation, de norme, de domination<sup>1</sup>. Dotée de fonctions supérieures, de services et d'équipements majeurs

---

<sup>1</sup> LACOUR Claude, PUISSANT Sylvette (1999) - *La métropolisation. Croissance, diversité, fractures* - Anthropos, Coll.Ville - Paris

lui assurant des moyens de production-diffusion, de contrôle des échanges, elle est également un point d'articulation de l'information et de la communication. De plus en plus, c'est la place de ces grandes villes dans les mailles des échanges internationaux et leur accessibilité aux réseaux mondiaux qui leur assurent ce titre et ce statut enviés de « métropoles », bien plus que leur contenu fonctionnel dont on se plaisait jadis à détailler les éléments ».

(2) « La **métropolisation** désigne un processus d'accroissement « du pouvoir de commandement de la grande ville » sur une aire de plus en plus large, « d'émergence et d'épanouissement de villes internationales ou mondiales », de « concentration en matière de qualification de la main d'œuvre et d'innovation », mais aussi porteur de « ségrégations intra-métropolitaines et de tensions diverses ». Aujourd'hui, la tendance chez les chercheurs français est de relier métropolisation et globalisation de l'économie (mondialisation, pour utiliser la terminologie française) ».

(3) « La **mégapole** (de *mégas*, grand et *polis*, ville) est un néologisme français qui, si l'on s'en tient à l'étymologie, désigne une grande ville et pas autre chose. D'aucuns ont cherché à en faire un échelon supérieur du système urbain, au dessus de la métropole qui serait cantonnée à l'échelle locale. D'autres trouvent le terme commode à propos du Tiers Monde pour qualifier de très grandes agglomérations que l'on n'ose - faute de critères probants - faire entrer dans le club fermé des métropoles ».

(4) « La **mégalo** (de *mégalo*, grand et *polis*, ville) désigne une grande agglomération urbaine juxtaposant des villes voisines sur une grande étendue spatiale, ces villes étant de taille démographique élevée, le plus souvent complémentaires sur un plan fonctionnel, et ayant rang de métropole ».

(5) « La **métapole** (de *méta*, au-delà de et *polis*, ville) a été lancé par ASCHER François (1995)<sup>2</sup> pour, semble-t-il, aller au-delà de la métropolisation ».

L'apparition et l'existence des « grandes villes mondiales » entraîne la (ré)hiérarchie des niveaux urbains pour déterminer la « gestion métropolitaine » correspondante.

Tableau 2.1.1.a : Hiérarchie des niveaux urbains à l'intérieur de l'agglomération métropolitaine

Nom proposé pour les pôles	Niveaux	Population du centre ou pôle	Population totale de la zone polarisée	Population totale de la zone en % de celle du centre	Caractéristiques fondamentales
Ville mondiale	00	Plus de 10 millions	Plus de 100 millions	Supérieure à 800	New-York, Tokyo, Paris, Londres

<sup>2</sup> ASCHER François (1995) - *Métapolis ou l'avenir des villes* - Editions Odile Jacob - Paris

Métropole d'équilibre et capitale	0	Plus de 1 million	5-50 millions	± 400 à 800	Surtout capitales d'Etat et métropoles d'importance exceptionnelle
Métropole régionale	I	300 milles - 1 million	1-4 millions	± 200 à 400	Villes universitaires, capitales de grandes des régions économiques
Ville	II	50-150 milles	200-600 milles	± 300 à 400	Capitales régionales au niveau des sous-régions
Ville moyenne	III	15-30 milles	50-100 milles	± 300 à 400	Ville-relais par raison de langues, de distances, de densité de population assez forte à proximité
Petite ville	IV	5-15 milles	20-25 milles	± 300 à 400	Centres des équipements de base pour les services et soins élémentaires et pour le commerce
	V	2,5-5 milles	10-20 milles	± 250 à 400	
Centre-local	VI	1,5-2,5 milles	3-10 milles	± 200 à 400	Relais avant la ville pour les services à fréquentation quotidienne et ne demandant pas d'équipements coûteux
Village-centre	VII	0,6-1,5 milles	1,5-3 milles	± 200 à 300	

Source : Institut d'études européennes de l'Université libre de Bruxelles : **Les mégalo-poles dans l'Europe du Nord-Ouest**, Het noordnederlands boekbedrijf n.v., 1978 (cité dans WACKERMANN Gabriel (2000a) - **Très grandes villes et métropolisation** - Ellipses - Paris)

Alors, dans le processus de la mondialisation, pour plusieurs villes, en raison de leur puissance, elles ne dirigent pas seulement le pays où elles sont établies et gouvernées, elles dominent tout le monde ou une certaine partie du monde. On les appelle les métropoles internationales ou régionales. Selon WACKERMANN Gabriel (2000a) :

« La **métropole internationale** répond aux cinq critères suivants :

- une population qualitativement apte à être insérée, à l'échelle internationale, à de vastes réseaux d'échanges de toute nature ;
- un niveau international d'offre de services dans les domaines de pointe technologique, de conseil, de formation et de recherche ;
- une infrastructure et des équipements d'accueil des grandes manifestations internationales (congrès, festivals, salons et foires) ;

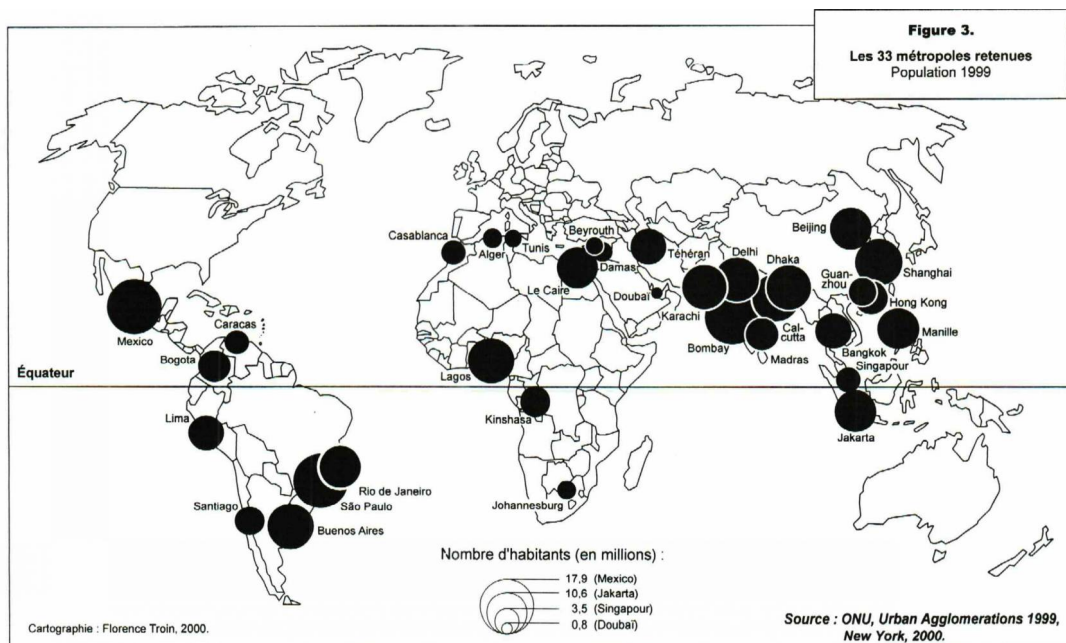
- des communautés de résidents étrangers dont les membres représentent des firmes et institutions multinationales et sont suffisamment nombreux pour animer une vie associative locale ;
- une image de marque internationale, notamment dans le domaine du tourisme d'affaires, des loisirs et de la culture.

A ce titre la plupart des métropoles de gabarit national participent étroitement au jeu international et disposent de facettes dévolues aux métropoles internationales. Celles-ci, comme les métropoles nationales, coiffent les métropoles régionales.

La **métropole régionale** est la ville économiquement déterminante ou, dans la mesure où il y a coïncidence politico-économique, la capitale d'un espace régional. Elle constitue le pôle de croissance et d'entraînement essentiel de la région, concentrant la plupart des services de haut niveau dans les domaines les plus divers. La métropole régionale est aussi la « vitrine » de la région pour l'« extérieur », tant national qu'international. Plus cette vitrine est complète, plus la métropole est accomplie et bénéficie d'un rayonnement international. A ce titre elle participe alors plus ou moins étroitement aux réseaux internationaux des villes.

Le **métropole d'équilibre** est un terme très spécifiquement français destiné à désigner « le niveau supérieur de l'armature urbaine » en France, en dehors de Paris qu'il s'agissait de tenir en équilibre avec le restant di territoire nationale ».

Figure 2.1.1.b : Les 33 métropoles retenues sur la population en 1999



Source : TROIN Jean-François (2000) - *Les métropoles des « Sud »* - Collection « Carrefours de géographie » - Ellipses - Paris

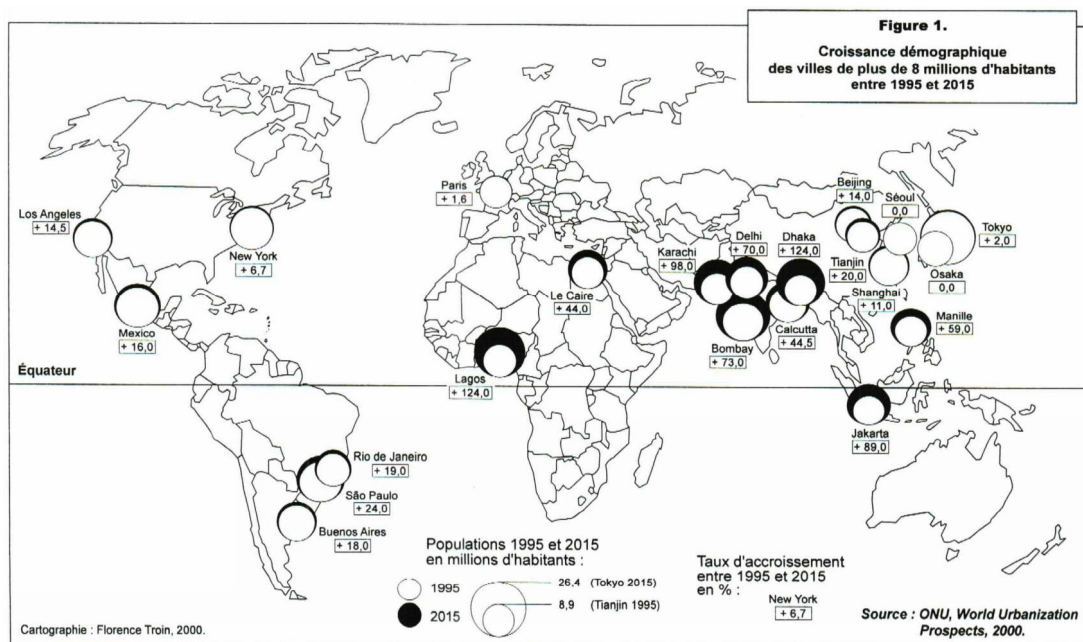
Si les villes en général sont désormais reconnues comme les agents premiers du développement dans le cadre de la mondialisation, les (grandes) métropoles y devien-

nent en conséquence des relais fondamentaux de cette évolution planétaire. Alors, maintenant, les interrogations sur les liens entre « gouvernance urbaine », « métropolisation » et « mondialisation » se généralisent de plus en plus pour tous les pays, surtout les pays en développement dont les villes sont considérées comme les moteurs de croissance.

### 2.1.2. Les métropoles des « Sud »

« Il est courant d'associer la fonction et la puissance des métropoles aux pays du Nord (Amérique du Nord, Europe, Japon) et à leur prolongement australien. Autrement dit, les métropoles sont pour le grand public conçues comme les animatrices des espaces, des sociétés et des économies des pays riches. Pourtant, les pays en développement recèlent aujourd'hui la majorité des grands ensembles urbains du monde. Les autres villes les plus peuplées seront toutes des mégapoles situées dans ce que l'on continue d'appeler, par la force de l'habitude, le Tiers monde. On doit donc constater une évidence : les grandes villes mondiales du XXI<sup>e</sup> siècle seront des « Sud » (le Maghreb et le Moyen-Orient ; l'Afrique au sud du Sahara ; l'Asie du Sud ; l'Asie du Sud-Est ; l'Asie de l'Est ; l'Amérique latine) » (TROIN Jean-François, 2000).

Figure 2.1.2.a : La croissance démographique des villes de plus de 8 millions d'habitants entre 1995 et 2015



Source : TROIN Jean-François (2000) - *Les métropoles des « Sud »* - Collection « Carrefours de géographie » - Ellipses - Paris

Selon TROIN Jean-François (2000), il a donné un bref panorama de la grande ville des pays en développement :

(1) « Une grande complexité des tissus composant l'espace urbain : ces villes sont très étendues, présentent des morphologies variées mêlant plans en damier et orga-

nisations radio-concentriques, opposant souvent un vieux noyau historique dense à des quartiers aérés, souvent datés de l'ère coloniale, des faubourgs plus ou moins anarchiques et des éléments de quartiers structurés (opérations de recasement, lotissements sociaux ou de classes aisées). Si l'on examine la macroforme, on relève des développements anarchiques des tissus urbains aussi bien que des tissus structurés et zonés.

- Dans le premier cas, ce sont des implantations d'habitat non réglementaire et des ensembles d'activités très denses qui créent une fausse impression de confusion (les quartiers « clandestins », les immenses zones « spontanées » de bâti dans lesquelles il y a eu souvent achat légal du sol mais construction sans autorisation).

- Dans le second cas, du fait de politiques d'aménagement volontaristes, l'on débouche sur des tissus urbains aérés, aux formes géométriques, très hiérarchisés (les « villes nouvelles », les villes-satellites, les nouvelles zones de développement, les cités du type « grands ensembles »...) ».

(2) « Obsession du logement, spéculation immobilière, énormes écarts dans l'habitat : l'étroitesse de l'offre d'habitat par rapport aux immenses besoins des habitants, citadins de souche ou néo-citadins, crée dans toutes les classes de la population une véritable obsession du logement. Ceci entretient une très forte spéculation tant sur le sol que sur le bâti. Et cela ouvre la voie à un large secteur informel de la construction et à une prolifération de l'habitat non réglementaire. Il existe donc de véritables oppositions dans les formes d'habitat qui montrent une juxtaposition fréquente de villas de riches et de quartiers précaires, des tendances à l'organisation d'auréoles urbanisées successives faisant alterner ceintures de pauvreté et isolat des nantis ».

(3) « Déficience des équipements, rudesse de la vie quotidienne : les équipements de qualité sont insuffisants et surtout très inégalement distribués entre quartiers aisés et quartiers pauvres, avec de flagrantes injustices. On note une nette insuffisance des systèmes de transport public, du fait de l'étendue des agglomérations, de la médiocre qualité des voiries, des faibles ressources des habitants, des lacunes dans subventions publiques. Plus grave encore sont certainement la dégradation de l'environnement et le développement rapide des pollutions de toutes sortes qui grèvent lourdement l'avenir de la grande ville et tout spécialement celui de la métropole ».

(4) « L'informel pour survivre, la rue pour mourir : l'élément essentiel de survie de millions d'urbains, le secteur dit informel est aujourd'hui officiellement encouragé par nombre de gouvernement et d'organismes de planification dans le cadre du développement durable et comme soupape de sécurité face aux gigantesques lacunes de l'emploi. La montée de la violence, l'importance de l'insécurité et de la criminalité font également partie du tableau de la grande ville des pays en développement qui n'en ont pas l'exclusivité : l'Amérique latine et l'Afrique subsaharienne présentent beaucoup plus fréquemment de telles situations que l'Asie en général ».

(5) « Métropole, ville-pôle, mais à des degrés fort variables : la grande agglomération de pays en développement présente tous les stades et tous les degrés de polarisation : cela va de la grosse ville-marché à la ville « globale » connectée aux circuits in-



ternationaux. Ce niveau de polarisation sera essentiel pour sélectionner les métropoles ».

Donc, WACKERMANN Gabriel (2000a) a présenté ses idées sur les questions importantes concernant les caractères des métropoles des « Sud » :

(1) « L'explosion démographique et la misère consécutive aux apports migratoires est l'une des autres causes majeures des problèmes métropolitains des « Sud ». La trop forte tertiairisation improductive est une autre caractéristique des « Sud ». Elle est fondée sur :

- L'arrivée massive de migrants ruraux en quête de petits emplois ou créateurs de petits services, souvent dans le secteur informel ;
- La croissance trop ample du secteur public, administratif, militaire et/ou policier ;
- Les laissés pour compte d'une économie en voie de tertiairisation et les nombreux chômeurs, les sans emploi fixe, ainsi que les personnes sans embauche à la sortie d'un cycle éducatif et de formation ».

(2) « La croissance urbaine non maîtrisée est à la fois la cause et le reflet de l'absence ou de l'insuffisance des moyens financiers mis en œuvre ; elle témoigne aussi de l'insignifiance de la qualité des ressources humaines et de l'inaptitude des responsables à traiter les problèmes efficacement, d'autant plus que la concussion et la corruption sont souvent souverains ».

(3) « Il existe des infrastructures et équipements inadéquats. Les rapports de la mobilité des personnes et des biens aux transports urbains sont souvent chaotiques. L'insuffisance ou le fonctionnement bancal des infrastructures et des moyens de transport induisent une mobilité difficile à cerner et à maîtriser, ainsi que des palliatifs qui rejoignent de multiples formules informelles auxquelles les Tiers mondes ont l'habitude de recourir ».

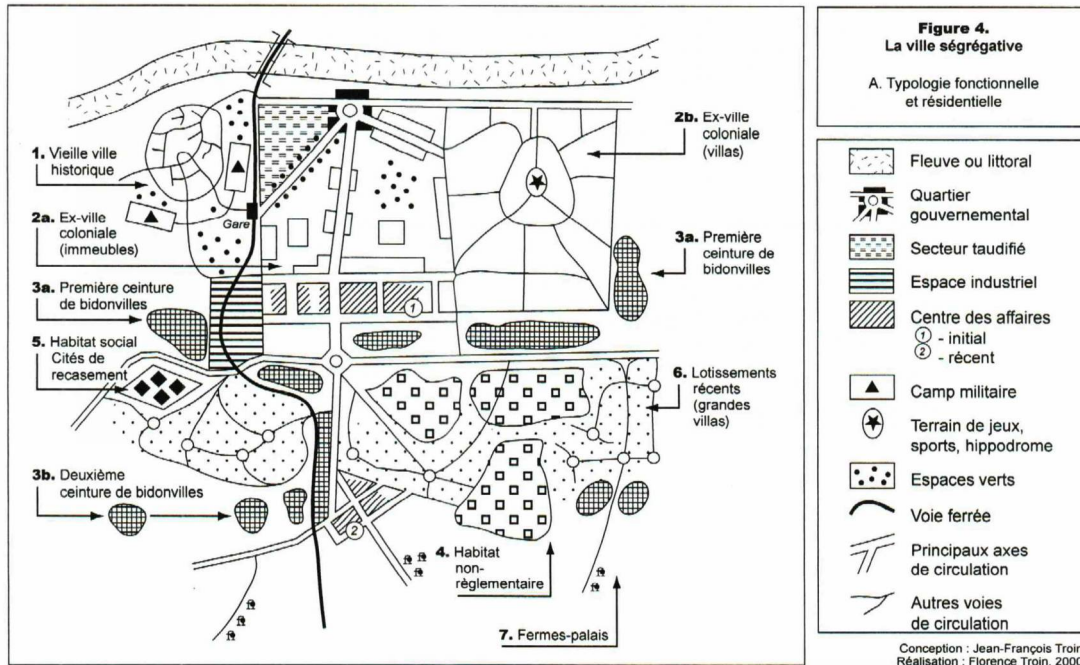
(4) « Les amples dysfonctionnements urbains contribuent à expliquer la forte importance du secteur informel. Le secteur informel regroupe principalement des activités artisanales secondaires et tertiaires, et commerciales, au niveau du détail. Il englobe de nombreux « petits métiers » occasionnels et des petites entreprises ne dépassant guère cinq personnes. La part du secteur informel dans l'emploi métropolitain total est impressionnante ».

« Sur le plan d'organisation spatiale, la très grande ville du Tiers monde, comme les villes de taille moindre, ont été en effet marquées profondément par une période coloniale plus ou moins prolongée et intense. L'époque coloniale fut également importatrice de modèles urbanistiques et architecturaux qui demeurent des entraves ou des éléments structurants de la ville actuelle. Si la colonisation a laissé de fortes empreintes, la décolonisation a entraîné également des répercussions multiples sur les structures et leur fonctionnement » (WACKERMANN Gabriel, 2000a).

Selon TROIN Jean-François (2000), « la grande ville de pays en développement apparaît de plus en plus comme un puzzle de quartiers fort différents par leur habitat, leur architecture, leur composition sociale, leur mode de vie, leur vocation résidentielle

pure, fonctionnelle ou mixte. Ce sont des morceaux de cité juxtaposés établant une ville ségrégative, comme suit :

**Figure 2.1.2.b : La typologie fonctionnelle et résidentielle des villes ségrégatives aux pays en développement**



Source : TROIN Jean-François (2000) - *Les métropoles des « Sud »* - Collection « Carrefours de géographie » - Ellipses - Paris

- (1) La ville historique, précoloniale ;
- (2a) L'ex-ville coloniale ;
- (2b) Les quartiers de villas anciennes ;
- (3a) La première ceinture de bidonvilles (ou équivalents) ;
- (3b) La seconde ceinture de bidonvilles ;
- (4) Les zones d'habitat non réglementaire ;
- (5) Les quartiers d'habitat social et les cités de relogement ;
- (6) Les lotissements de villas récentes ;
- (7) Les fermes-palais ».

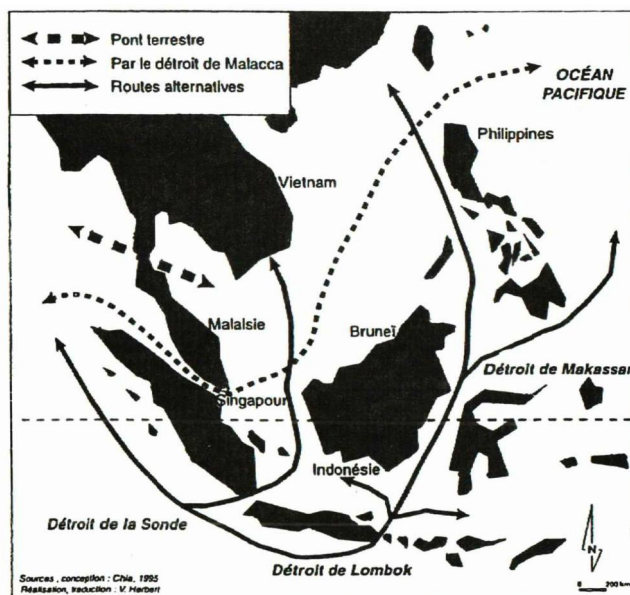
« C'est l'existence de ces morceaux spatiaux qui ne facilite pas la métropolisation des grandes villes en raison de déphasage entre types fonctionnels et résidentiels coexistant sous la gouvernance métropolitaine pas encore efficace des autorités des pays des « Sud ». « Fausses métropoles », ces très grandes villes sont essentiellement classées parmi les métropoles par leur gigantisme démographique et les vertigineux problèmes entraînés par l'urbanisation. A l'opposé des « vraies » métropoles, intégrées à une dynamique tertiaire haut-de-gamme, elles sont caractérisées par une proportion

écrasante de mauvais tertiaire, c'est-à-dire massivement peu productif ou franchement improductif » (WACKERMANN Gabriel, 2000a).

### 2.1.3. L'Asie du Sud-Est : des métropoles en transition

L'Asie du Sud-Est est une des régions économiques et politiques stratégiques du monde. Elle se trouve sur la route de commerce maritime entre l'Occident et l'Orient. Selon le concept de l'Organisation des Nations Unies et d'autres organisations mondiales, l'Asie du Sud-Est comprend 11 pays, dont 10 pays sont membres à part entière de l'organisation régionale de l'ASEAN et le reste (le Timor Oriental) est observateur de cette organisation. En raison de la position géographique importante sur la route maritime reliant l'océan Indien et celui Pacifique, depuis longtemps, l'Asie du Sud-Est était considérée comme un pont, une articulation entre la Chine, le Japon à l'Est et l'Inde, les pays d'Asie de l'Ouest, Méditerranéens. Certains chercheurs ont appelé cette région « tuyau de ventilation » ou « carrefour ». L'Asie du Sud-Est est une région de la culture pérenne, son chaque pays a l'origine et l'identité nationale propre à côté des caractères communs causés par les liens de voisinage. Bien qu'elle soit fortement influencée par la culture chinoise et indienne, la culture d'Asie du Sud-Est reste distinctive.

Figure 2.1.3.a : Les routes maritimes entre l'océan Indien et l'océan Pacifique

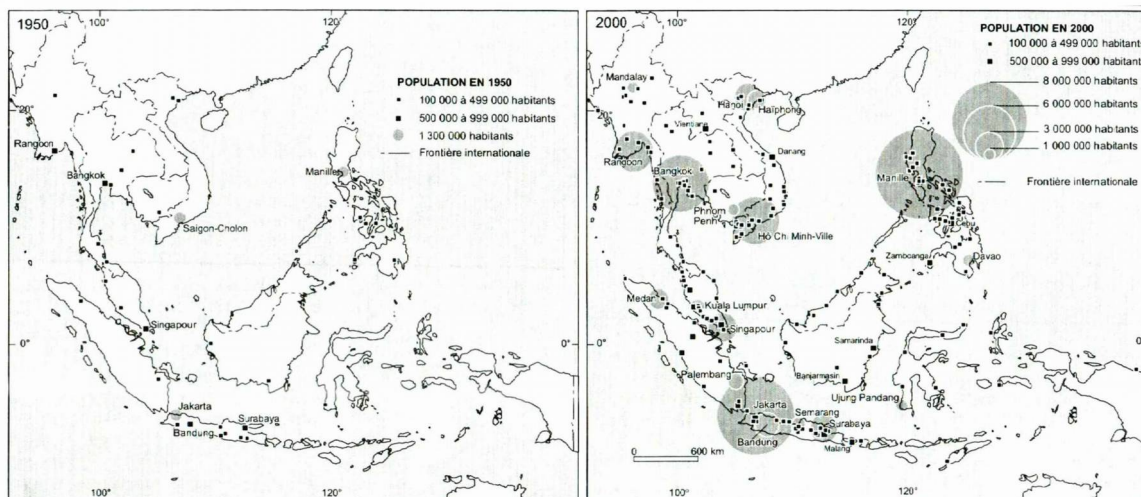


Source : DESPONDS S., 2000 : *Le détroit de Malacca-Acteurs, espaces et enjeux*, thèse en géographie, Université Paris IV, Sorbonne, 355 p. + ann.

Source : citée dans « WACKERMANN Gabriel (2000a) - *Très grandes villes et métropolisation - Ellipses - Paris* »

La plupart des pays d'Asie du Sud-Est ont bénéficié au début des années 1990 d'un afflux massif de capitaux étrangers qui se retirent ensuite, déstabilisant la monnaie puis l'économie des pays.

Figure 2.1.3.b : La croissance des villes en Asie du Sud-Est, 1950-2000



Source : DE KONINCK Rodolphe (2010) - *L'Asie du Sud-Est - 2<sup>e</sup> édition revue et corrigée* - Armand Colin - Paris

« En 1950, l'ensemble de la région ne comptait qu'une trentaine de ville ; parmi elles, cinq ville de 500.000 à 1.000.000 d'habitants et seulement trois agglomérations métropolitaines d'un peu plus d'un million d'habitants : Jakarta, Manille et Saïgon-Cholon. En 2000, la région comptait quelque 175 villes de plus en plus 100.000 habitants et surtout une vingtaine d'agglomérations millionnaires, dont trois particulièrement gigantesques : Manille, Jakarta et Bangkok » (DE KONINCK Rodolphe, 2010).

Tableau 2.1.3.c : Etat et évolution de l'urbanisation en Aise du Sud-Est et dans le monde (2007-2050)

Pays	Population 2007 (milliers)	Population 2025 (milliers)	Population 2050 (milliers)	% population urbaine			Taux de croissance annuel 2005-2010 (%)		Population urbaine supplémentaire 2007-2050 (milliers)	Agglomération principale 2007		
				2007	2025	2050	Urbain	Rural		Agglomération	Population (milliers)	% de la population urbaine
Singapour	4 436	5 104	5 026	100,0	100,0	100,0	1,2	-	590	Singapour	4 436	100,0
Brunei	390	527	681	74,4	80,9	87,2	2,6	0,4	304	B. Seri Begawan	22	7,7
Malaisie	26 572	33 769	39 631	69,6	80,5	87,9	3,0	-1,3	16 332	Kuala Lumpur	1 448	7,8
Philippines	87 961	115 878	140 466	64,2	74,6	83,9	3,0	-0,2	61 330	Manille	11 100	19,6
Indonésie	231 627	271 227	296 884	50,4	65,9	79,4	3,3	-1,1	119 028	Jakarta	9 125	7,8
Thaïlande	63 884	68 802	67 376	32,9	42,2	60,0	1,7	0,2	19 375	Bangkok	6 704	31,9
Myanmar	48 799	55 374	58 709	31,9	44,6	63,1	2,9	-0,1	21 494	Rangoon	4 088	26,3
Laos	5 859	7 713	9 291	29,7	49,0	68,0	5,6	0,1	4 581	Vientiane	745	42,8
Viêt-nam	87 375	106 357	119 970	27,3	38,1	57,0	3,1	0,7	44 505	Hô Chi Minh Ville	5 314	22,2
Timor oriental	1 155	2 012	3 463	26,9	36,4	54,9	5,0	2,9	1 592	Dili	159	51,2
Cambodge	14 443	19 489	25 114	20,9	33,2	53,2	4,6	1,0	10 349	Phnom Penh	1 466	48,5
Ensemble Asie du S-E	572 500	686 251	766 611	45,8	58,7	73,3	3,1	-0,3	299 479	-	-	-
Pays les plus développés <sup>a</sup>	1 223 004	1 258 970	1 245 247	74,4	79,0	86,0	0,5	-0,5	161 418	-	-	-
Monde	6 671 227	8 010 509	9 191 286	49,4	57,2	69,6	2,0	0,4	3 104 347	-	-	-

a) Europe, Amérique du Nord, Australie, Nouvelle Zélande, Japon

Source : United Nations : Population Division, 2008 (cité dans GUBRY Patrick (2008) - *L'urbanisation en Asie du Sud-Est. Pistes de recherche à partir de l'expérience vietnamienne* - Colloque régional sur les tendances de l'urbanisation et de la périurbanisation en Asie du Sud-Est (CEFURDS, LPED) - Ho Chi Minh-Ville, 9-11 décembre 2008)

« Le taux d'urbanisation y est de 45,8 % dans l'ensemble avec de fortes disparités d'un pays à l'autre. C'est ainsi qu'il s'échelonne de 100 % à Singapour, qui est une « cité État » développée, à seulement 20,9 % au Cambodge. Les pays les plus « pauvres » (Cambodge, Timor oriental et Laos), qui ont pris du retard dans l'urbanisation, ont actuellement les taux de croissance urbaine les plus élevés (de 4,6 à 5,6 % par an) ; à l'opposé, les pays les plus « riches » (Singapour, Brunei, Thaïlande) accusent des taux de croissance urbaine faibles (de 1,2 à 2,6 % par an). Il est intéressant de remarquer que la population rurale a commencé à baisser dans l'ensemble de la région, mais que 6 des 10 pays concernés (Singapour n'a pas de population rurale) voient encore s'accroître leur population rurale ; le taux de croissance de la population rurale est particulièrement élevé au Timor oriental (2,9 % par an), puis au Cambodge (1,0%) et au Vietnam (0,7%). L'urbanisation est d'ailleurs nettement plus avancée dans ces mêmes pays de l'archipel. On dit bien urbanisation, et non pas industrialisation, dans la mesure où le gonflement des villes n'est pas lié qu'à la seule croissance industrielle mais aussi à celle du secteur tertiaire et de la fonction parasitaire des villes » (DE KONINCK Rodolphe, 2010).

Selon GUBRY Patrick (2008)<sup>3</sup>, la croissance urbaine a trois composantes :

- (1) L'accroissement naturel de la population urbaine ;
- (2) L'accroissement migratoire ;
- (3) la « reclassification » de zones rurales en zones urbaines au fur et à mesure de l'extension spatiale des agglomérations urbaines.

La part respective de ces trois éléments varie dans le temps :

- (1) Dans une première phase, l'immigration en ville est généralement prépondérante avec un accroissement naturel limité par suite d'une forte fécondité associée à une forte mortalité ;
- (2) Dans une seconde phase, à la suite de la baisse de la mortalité, l'accroissement naturel augmente et prend le dessus sur l'immigration ;
- (3) Dans une troisième phase, une fois la transition démographique réalisée, l'immigration devient à nouveau prépondérante, avec un accroissement naturel réduit dû à la combinaison d'une faible fécondité et d'une faible mortalité.

La reclassification est un phénomène continu, au fur et à mesure que les nouvelles constructions rattachent l'habitat rural périphérique à l'habitat urbain de manière contiguë ; cependant, elle ne peut guère être mesurée que sporadiquement à l'occasion du changement officiel de catégorie, du rural à l'urbain, des unités administratives périphériques des villes.

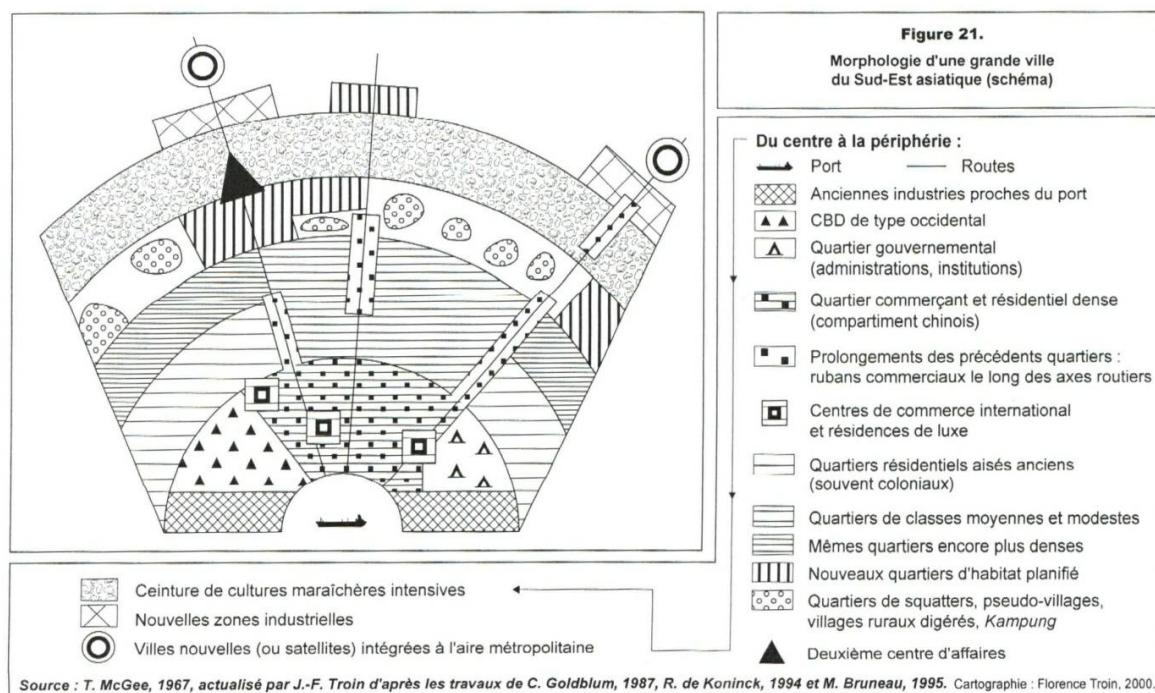
Sur le plan de l'organisation spatiale des grandes villes en Asie du Sud-Est, en 1967, Mc Gee avait esquissé un modèle morphologique sous forme de cercles concentriques des quartiers (anciens) plus ou moins spécialisés, autour du port - point focal

<sup>3</sup> GUBRY Patrick (2008) - *L'urbanisation en Asie du Sud-Est. Pistes de recherche à partir de l'expérience vietnamienne* - Colloque régional sur les tendances de l'urbanisation et de la périurbanisation en Asie du Sud-Est (CEFURDS, LPED) - Ho Chi Minh-Ville, 9-11 décembre 2008



de la ville. Cette structure reste valable, mais depuis 30 ans, la ville est passée du système concentrique au système rayonnant, guidée par les voies routières (TROIN Jean-François, 2000). Le long des grands axes radiaux se sont élevés des blocs d'immeubles résidentiels afin de tenter de résoudre une crise du logement dramatique. Vers l'extérieur de la ville, les nouveaux CBD sont entourés par les quartiers aisés récents planifiés et les nouvelles zones industrielles. Plus loin encore viennent des villes nouvelles, des cités satellites aujourd'hui intégrées dans la vaste aire métropolitaine.

Figure 2.1.3.d : Le schéma de la morphologie d'une grande ville du Sud-Est asiatique



Source : TROIN Jean-François (2000) - *Les métropoles des « Sud »* - Collection « Carrefours de géographie » - Ellipses - Paris

La métropolisation des pays en Asie du Sud-Est se présente généralement sous forme de monométropolisation. Mais, aujourd'hui, la multimétropolisation qui est en train de poindre à quelque pays est reconnue par le renforcement des nouvelles métropoles nationales, comme en Indonésie avec deux villes écartées Surabaya et Bandung à côté d'une métropole Jakarta retenir ou au Vietnam ayant la bipolarisation de croissance nationale à Ho Chi Minh-ville et Hanoi.

Tableau 2.1.3.e : Proposition de sélection des métropoles de l'Asie du Sud-Est

Villes retenues	Population (Mh)*, 1999	Villes écartées **	Pays	Population (Mh)*, 1999
<b>Singapour #</b>	3,5	Kuala Lumpur	Malaisie	1,3
<b>Bangkok</b>	7,1	Surabaya	Indonésie	2,4
<b>Jakarta</b>	9-10,6	Bandung	Indonésie	3,3
<b>Manille</b>	10-10,5	<i>Yangon (Rangoun) °</i>	Birmanie	4,1
		Hanoi	Vietnam	3,7
		<i>Ho Chi Minh-Ville</i>	Vietnam	4,5

Notes : \* Quand des écarts d'estimation importante existent entre deux sources, ou que la Division de la Population de l'ONU a revu récemment et nettement ses estimations, une fourchette de chiffres est donnée.

\*\* Sauf exception, on n'a cité que des villes de plus de 2Mh en 1999. Les raisons de l'exclusion sont le plus fréquemment liées à l'absence ou à la faiblesse de fonctions majeures internationales dans ces villes. Mais il existe des cas particuliers :

# villes appartenant au domaine des pays industrialisés dont elles sont des métropoles, et ne pouvant de ce fait être intégrées dans les « Sud »,

° villes souffrant d'un isolement international par embargo, blocus, situation de guerre, fermeture de frontières...,

en italique : villes candidates possibles au statut et aux fonctions de métropoles.

Source : ONU, Division de la Population, Urban Agglomerations 1999, publié en 2000. Ouvrages régionaux spécialisés, « Population et Société », INED (cité dans TROIN Jean-François (2000) - **Les métropoles des « Sud »** - Collection « Carrefours de Géographie » - Ellipses - Paris)

TROIN Jean-François (2000) a posé une question « L'Asie du Sud-Est ne rassemblait-elle que des métropoles obèses, puissantes par leur masse de population, mais de moins en moins ouvertes au monde, alors que les années d'eutrophie précédentes en faisaient des modèles de « villes globales » ? ». Il a proposé la division des métropoles de l'Asie du Sud-Est en 3 groupes comme suit :

(1) Les métropoles « exclues »

- Rangoun (Yangon), capitale de la Birmanie, malgré ses 4,1 Mh, cadennassée par un régime militaire, bloquée par des sanctions internationales, est une ville fermée, aux infrastructures vieillissantes, en guerre quasi-permanente avec des groupes dissidents aux frontières nationales, ne pratiquant que de faibles échanges extérieurs. C'est une « anti-métropole » en quelque sorte.

- Ho Chi Minh-Ville, avec ses 4,5 Mh, qui est la capitale économique du Vietnam, d'aptitudes réelles : un port bien placé face à la Malaisie et aux Philippines, une constellation de petites villes industrielles tout autour d'elle, une volonté d'ouverture, une aptitude à entrer dans le clan des nouveaux dragons.

(2) Les métropoles en difficulté

- Manille, avec ses 10 Mh, elle peut être qualifiée de « métropole en déclin » car elle est handicapée par sa morphologie désordonnée, ses violents contrastes sociaux, la congestion de sa circulation, la vétusté de sa flotte de bateaux qui pourrait pourtant relayer les difficiles relations par voie de terre, un secteur industriel stagnant.

- Kuala Lumpur, une des rares capitales continentales, petite en taille (1,3 Mh) est en réalité à la racine d'une conurbation linéaire s'étendant sur 40 km jusqu'à la mer. Elle se donne des airs de métropole internationale par ses buildings modernes et la constitution d'un réseau autoroutier. Mais elle reste pour le moment la simple capitale de Malaisie, politiquement en crise et tentée par un repli nationaliste.

### (3) Les métropoles affirmées

- Jakarta, avec ses 10,6 Mh, qui a entrepris une structuration et une organisation de son espace au sein d'une vaste conurbation (Jabotabek) regroupant 4 villes et 16 Mh sur presque 10.000 km<sup>2</sup>, illustre fort bien la concentration indonésienne sur l'île de Java et l'hyper-centralisation du pays. Elle a développé le meilleur réseau autoroutier du pays ; elle a aménagé un immense aéroport international et affirmé par ses lignes aériennes son rôle de plaque tournante au cœur d'un archipel étiré sur 5.000 km et de relais entre le continent asiatique et l'Australie ; elle a enfin concentré les investissements tant nationaux qu'étrangers.

- Bangkok, avec ses 7,1 Mh, est un cas exceptionnel de primauté urbaine, lorsque le reste de l'armature urbaine nationale apparaît alors insignifiant : Bangkok était une cité obèse sur un squelette d'enfant. La ville a privilégié l'expansion à tout prix et parfois sans scrupule : ouverture à l'immigration chinoise qui a sécrété une bourgeoisie d'affaires sino-thaï bien intégrée, et commerce international (port, ceinture industrielle, banques, fortes exportations de produits agricoles et végétaux, centre touristique international...). Cette croissance a entraîné des déséquilibres : celui de l'hyper-concentration dans la capitale au détriment des provinces thaïlandaises, une vigoureuse immigration et la naissance de bidonvilles, l'asphyxie d'une « ville-magma », peu aérée, polluée, répartie sur les deux rives de la Chao Phraya, posant des problèmes de franchissement du fleuve. Elle établait également deux villes nouvelles éloignées au nord et au sud-est. Depuis 1992 existe surtout un vrai schéma directeur qui devient un instrument réglementaire, à la différence des plans précédents qui n'étaient qu'intentionnels. Bangkok semble être passée du laissez-faire à l'encadrement.

- Singapour, cette ville-Etat avec ses 3,5Mh concentrés sur un site insulaire d'un peu plus de 600 km<sup>2</sup> est considérée par Bangkok ou Jakarta comme un modèle de développement en raison de ses résultats brillants<sup>4</sup>. En 1965, elle devient une république indépendante détachée de la Malaisie. Elle s'attaque à la surpopulation du centre-

---

<sup>4</sup> Singapour relève du contre-exemple et a rejoint depuis longtemps les rangs des métropoles du Nord. Elle est devenue la première place financière d'Asie du Sud-Est, la quatrième bourse du monde (après New York, Tokyo et Londres), le premier port du monde (à égalité avec Rotterdam), le troisième centre de raffinage pétrolier de la planète (après Houston et Rotterdam), et son PNB par habitant en 1998 se classe au neuvième rang mondial (après le Japon et avant les Etats-Unis).

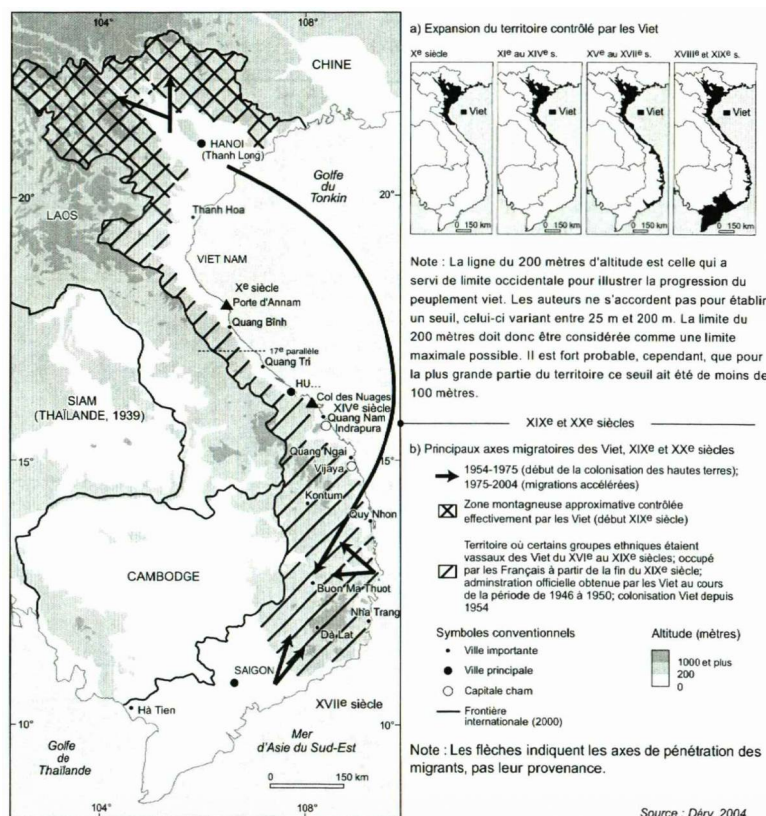


ville ou l'on compte en 1960 un tiers de population en taudis et des pseudo-villages pauvres en périphérie. La natalité est autoritairement limitée, l'équipement sanitaire amélioré, les habitants redistribués dans 12 villes nouvelles composées de hautes tours de logements, la vieille *Chinatown* insalubre presque totalement détruite et remplacée par un CBD flambant neuf. Les zones industrielles et les zones d'habitation sont reliées par des autoroutes et par un métro. L'aménagement industriel est fortement zoné : les unités polluantes sont implantées sur des îlots au large de la ville, les chantiers navals dans des ports annexes, la grande zone industrielle sur des terres récupérées sur la mer, les industries légères textiles ou électroniques dans des espaces urbains péri-centraux. Les espaces verts sont rigoureusement protégés, transformés en parcs publics. Le pôle financier n'a pas été négligé (avec la présence des 50 premières banques, un marché des changes très actif et très libéral), la fonction touristique a été largement encouragée (par le biais de grands hôtels, de boutique de luxe et de l'aéroport international). Alors, Singapour est une métropole complète, une ville « globale », une technopole en perpétuelle adaptation.

## 2.2. Les grandes villes vietnamiennes : métropoles ou mégapoles ?

### 2.2.1. Le résumé de l'évolution d'urbanisation au Vietnam

Figure 2.2.1.a : Les étapes de la formation du Vietnam (X<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle)



Source : DERY Steve (2004) - *La colonisation agricole au Vietnam* - Presses de l'université du Québec - Québec (Citée dans DE KONINCK Rodolphe (2010) - *L'Asie du Sud-Est* - 2<sup>e</sup> édition revue et corrigée - Armand Colin - Paris)

Le Vietnam était devenu un pays très tôt. Les premiers rois des Hung du Vietnam antique ont choisi la position de la capitale et identifié les centres administratifs du pays. Au X<sup>e</sup> siècle, après 1.000 ans de domination féodale de la Chine, le Vietnam a obtenu son indépendance. Dans les XVI<sup>e</sup>-XVII<sup>e</sup> siècles, la présence des marchands européens en Asie en général et au Vietnam en particulier a entraîné le développement du commerce extérieur et intérieur, l'établissement de nombreuses villes littorales avec leur ports commerciaux. Au XIX<sup>e</sup> siècle, la dernière dynastie féodale du Vietnam - dynastie des Nguyễn - a façonné le territoire national comme aujourd'hui. Cette dynastie a également construit un système d'autorités administratives uniformes du nord au sud du pays dont les centres administratifs étaient les villes rassemblant les activités d'échange de marchandises, les métiers d'artisanat et les établissements culturels et éducatifs traditionnels.

Dans l'époque coloniale française, le Vietnam est divisé en trois régions : Tonkin au Nord (« *Bắc Kỳ* »), Cochinchine au Sud (« *Nam Kỳ* ») et Annam au Centre (« *Trung Kỳ* »). Chaque région a été attachée à un régime administratif colonial différent : les protectorats du Tonkin et de l'Annam et la colonie de Cochinchine. Les autorités coloniales ont monté Sai Gon en un centre économique au Sud, Hanoi au Nord en centre politique de l'Indochine française comprenant trois pays coloniaux : Vietnam, Laos et Cambodge. Les autorités protectrices ont tourné le développement des villes vers le modèle urbain occidental. Cela a renforcé la différence et l'écart entre les villes « occidentalisées » et l'environnement rural vietnamien. La phase de 1945 à 1954 a été marquée par les luttes des vietnamiens contre les français. Alors, dans cette phase, la population urbaine a baissé, les activités économiques ont ralenti. Dans les villes, les nouvelles constructions n'ont plus été établies.

En 1954, les Accords de Genève qui marquaient la fin de la guerre d'Indochine a démembré le Vietnam en 2 parties-Etats : le Vietnam du Nord (ou Nord-Vietnam) et le Vietnam du Sud (ou Sud-Vietnam). La ligne de démarcation qui devait diviser le nord du sud fut établie au 17<sup>e</sup> parallèle. Les urbanisations de 2 parties étaient effectuées sous la différence de 2 régimes (la République démocratique du Vietnam au Vietnam du Nord et la République du Vietnam au Vietnam du Sud) attachés des pensées socio-économiques « divergentes ». En raison de la guerre, la vitesse d'urbanisation de 2 parties était petite, mais au Sud, la population urbaine est plus élevée (environ 40%) qu'au Nord (environ 10%) en 1974.

Après la réunification du pays en 1975, le gouvernement central a mis à exécution « la redistribution de population » à l'échelle nationale. Au Nord, il a dépeuplé Hanoi et les autres provinces au delta du fleuve Rouge. Il a également mis en place les solutions de gestion administrative pour lutter contre les exodes ruraux en créant « les nouvelles zones économiques » (« *vùng kinh tế mới* ») pour accueillir des habitants mutés. Cependant, ces politiques contraignants sont devenues inefficaces en raison de leurs exécutions trop rigides, du manque de soutiens financiers, de l'état incomplet des infrastructures nécessaires aux localités d'accueil. La gestion urbaine faible, la construction incontrôlée étaient également les causes qui ont « désorganisé » les

villes, entraîné des désordres et des fautes irrémédiables dans la (re)structuration spatiale.

La phase de 10 ans de 1979-1989, l'urbanisation du Nord a augmenté très faiblement (de 13,3% à 13,9%), tandis que celle du Sud a diminué (de 26,4% à 25,6%)<sup>5</sup>. L'année de 1986 est considéré comme le début d'une nouvelle ère d'urbanisation au Vietnam fondée sur la réforme économique du pays. La population, qui a baissé après plusieurs ans, se mettait de nouveau à augmenter.

**Tableau 2.2.1.b : La fluctuation de pourcentage de la population urbaine et rurale pendant la phase 1975-1999**

Avant 1986				Depuis 1986			
Année	Population du pays (mille personnes)	Population urbaine (%)	Population rurale (%)	Année	Population du pays (mille personnes)	Population urbaine (%)	Population rurale (%)
1975	47.638	21,5	78,5	1986	61.109	19,3	80,7
1976	49.160	20,6	79,4	1987	62.452	19,7	80,3
1977	50.143	20,1	79,9	1988	63.727	19,9	80,1
1978	51.142	19,7	80,3	1989	64.774	20,1	79,9
1979	52.462	19,2	80,8	1990	66.233	20,1	79,9
1980	53.722	19,2	80,8	1991	67.774	20,1	79,9
1981	54.927	18,6	81,4	1992	69.405	19,1	80,9
1982	56.170	19,2	80,8	1993	71.205	19,2	80,8
1983	57.373	19,1	80,9	1994	72.509	19,5	80,5
1984	58.653	18,9	81,1	...	...	...	...
1985	59.872	19,0	81,0	1999	76.323	23,7	76,3

Source : Office central de la statistique (2001), cité dans LE Hong Ke (2010) - **Thang Long - Hanoi - 1000 ans de l'urbanisation** - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi

Alors, pendant une longue durée, le ralentissement d'urbanisation était causé par les guerres et les politiques administratives de l'Etat. Après la réunification du pays, le Vietnam s'efforçait bien de changer cet état, mais en raison du manque de financement et des fautes dans la gestion urbaine, l'amélioration était limitée.

En bref, l'urbanisation des villes vietnamiennes était reconnue à travers quelques particularités :

<sup>5</sup> LE Hong Ke (2010) - **Thang Long - Hanoi - 1000 ans de l'urbanisation** - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi

- (1) Les villes vietnamiennes étaient urbanisées plus tard et plus lentement que celles des pays voisins ;
- (2) Il existait une inégalité significative dans l'urbanisation entre les régions économiques, entre les villes ;
- (3) Les villes étaient disposées irrégulièrement dans le réseau urbain ; la hiérarchie urbaine n'était pas encore raisonnable en raison de la distance importante entre les grandes villes et les villes moyennes et petites ;
- (4) La croissance exclusive de deux villes, comme Hanoi et Ho Chi Minh-Ville, entraînait la macrocéphalie urbaines du pays, la difficulté dans le lancement global des politiques et des stratégies socio-économiques nationales ; les villes les plus grandes se retrouvaient souvent en surcharge d'infrastructures et de logements ;
- (5) Le grand écart du niveau de vie entre l'urbain et le rural qui était reconnue facilement causait des exodes ruraux et des immigrations urbaines.

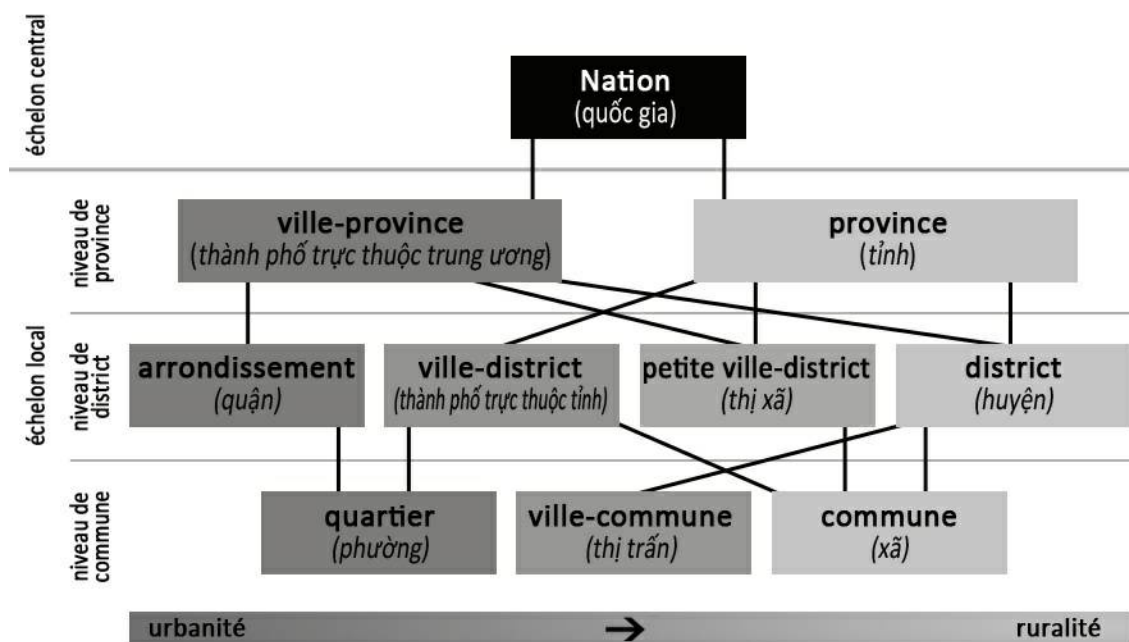
### ***2.2.2. L'« unité urbaine » : les villes dans la hiérarchie administrative et urbaine au Vietnam***

Selon VU Tu Lap et TAILLARD Chrstian (1994), « deux échelles de gestion territoriale ont été privilégiées au Vietnam depuis la réunification en 1975 : l'échelon national où l'administration centrale gère les ministères et comités concentrés à Hanoi (mais qui sont aussi représentés dans le Sud), ainsi qu'un certain nombre d'unité de production ou de service réparties dans les provinces et placées sous sa juridiction directe ; l'échelon provincial où s'exerce l'autorité de l'administration territorial, qualifiée de « locale » dans les statistiques vietnamiennes. Une double dynamique s'est instaurée au cours des années 1980. Dans une première phase, la centralisation des pouvoirs, dans le cadre d'une planification administrée de l'économie, a été accompagnée par une réduction du nombre de provinces, ramené à 40. Les regroupements opérés ont été la source de bien de contradictions car les provinces ne représentent pas seulement un lieu traditionnel d'exercice du pouvoir étatique au Vietnam, mais aussi un marqueur identitaire pertinent pour la population Viêt, à une échelle intermédiaire entre les deux pôles que constituent le village et la nation. Au fur et à mesure que la gestion centralisée de l'économie s'est affaiblie sous les coups de butoir de la crise, les pouvoirs des provinces se sont renforcés, et elles ont pu développer leur propre stratégie économique. Certaines, lorsqu'elles ont réussi, ont été ensuite généralisées à l'ensemble du territoire, comme les contrats sur les produits au tout début des années 1980 par exemple. Ce renforcement des provinces s'est accompagné d'un redécoupage du maillage administratif puisque le nombre des provinces est passé de 40 à 44 en 1989, 53 en 1992. Cette évolution vers un fractionnement de la gestion territoriale pose le problème de l'articulation entre les politiques de développement définies à l'échelle nationale et les stratégies provinciales, dans le cadre d'une économie de moins en moins centralisée ».

Ensuite, le nombre des provinces du Vietnam était 61 en 1996, 64 en 2004 et 63 depuis 2008 après le rattachement de la province Ha Tay à la ville-province Hanoi. Alors,

actuellement, le Vietnam a 63 unités administratives à niveau de province dont 5 villes-provinces (Hanoi, Ho Chi Minh-Ville, Haiphong, Danang, Can Tho) et 58 provinces ; 700 unités administratives à niveau de district dont 59 villes-districts, 45 petites villes-districts, 47 arrondissements et 549 districts ; 11.145 unités administratives à niveau de commune dont 620 villes-communes, 1457 quartiers et 9068 communes<sup>6</sup>.

Figure 2.2.2.a : Les types de villes dans la hiérarchie administrative actuelle du Vietnam



Source : l'auteur

Après la réforme économique, les villes vietnamiennes étaient marquées par des changements et des améliorations. Face aux besoins d'expansion du réseau urbain, facilitant le lancement des stratégies de développement de chaque ville du réseau, au 05/05/1990, le gouvernement central a publié sa décision N° 132-HDBT déterminant la classification et la hiérarchie urbaine du Vietnam. Selon cette décision, les villes ont été classées en 5 rangs.

En 2001, le gouvernement a modifié le mode de classification de 1990 par l'arrêté N° 72/2001/ND-CP le 05/10/2001. Conformément à cette nouvelle décision, la hiérarchie urbaine du Vietnam a eu 6 rang (le rang spécial a été ajouté pour la classification de deux villes « spéciales » Hanoi et Ho Chi Minh-Ville).

<sup>6</sup> Jusqu'au 31/12/2012, selon l'Office central de statistiques du Vietnam (<http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=386&idmid=3&ItemID=14154>), contre 5 villes-provinces, 48 villes-districts, 46 petites villes-districts et 625 villes-communes jusqu'au 31/12/2009.

**Tableau 2.2.2.b : La hiérarchie urbaine du Vietnam depuis 1990**

<i>Rang de la ville</i>	<i>Population</i>	<i>Taux de travailleurs non-agricoles</i>	<i>Synchronisation des réseaux d'infrastructures et d'équipements publics</i>	<i>Densité moyenne de la population</i>
I <sup>e</sup>	> 1.000 mille habitants	> 90%	Très complète	> 15.000 hab/km <sup>2</sup>
II <sup>e</sup>	350-1.000 mh	> 90%	Complète	> 12.000 hab/km <sup>2</sup>
III <sup>e</sup>	100-350 mh	> 80%	Assez complète	> 10.000 hab/km <sup>2</sup>
IV <sup>e</sup>	30-100 mh	> 70%	Partielle	> 8.000 hab/km <sup>2</sup>
V <sup>e</sup>	4-30 mh	> 60%	Au commencement	> 6.000 hab/km <sup>2</sup>

Source : La décision N° 132-HDBT le 05/05/1990 du Gouvernement vietnamien

**Tableau 2.2.2.c : La hiérarchie urbaine du Vietnam depuis 2001**

<i>Rang de la ville</i>	<i>Population</i>	<i>Taux de travailleurs non-agricoles</i>	<i>Synchronisation des réseaux d'infrastructures et d'équipements publics</i>	<i>Densité moyenne de la population</i>
<b>Spécial</b>	> 1.500 mille habitants	> 90%	Très complète	> 15.000 hab/km <sup>2</sup>
I <sup>e</sup>	500-1.500 mh	> 85%	Complète	> 12.000 hab/km <sup>2</sup>
II <sup>e</sup>	250-500 mh	> 80%	Assez complète	> 10.000 hab/km <sup>2</sup>
III <sup>e</sup>	100-250 mh	> 75%	Partielle	> 8.000 hab/km <sup>2</sup>
IV <sup>e</sup>	50-100 mh	> 70%	Partielle	> 6.000 hab/km <sup>2</sup>
V <sup>e</sup>	4-50 mh	> 65%	Au commencement	> 2.000 hab/km <sup>2</sup>

Source : L'arrêté N° 72/2001/ND-CP le 05/10/2001 du Gouvernement vietnamien

Le plus récemment, en 2009, le gouvernement central a lancé l'arrêté N° 42/2009/ND-CP le 07/05/2009 concrétisant mieux la classification dans un nouveau contexte de l'urbanisation plus rapide. Donc, actuellement, les villes vietnamiennes sont classées en 6 rang :

(1) Les villes au rang spécial sont les villes dépendant directement du gouvernement central. On peut les appeler « villes-provinces ». Elles comprennent les arrondissements urbains, les districts ruraux et les villes composantes (« petites villes-districts »).

(2a) Les villes au 1<sup>e</sup> ou 2<sup>e</sup> rang sont les villes-provinces. Elles comprennent les arrondissements urbains, les districts ruraux et les villes composantes (« petites villes-districts »).



(2b) Les villes au 1<sup>e</sup> ou 2<sup>e</sup> rang sont les villes dépendant directement des autorités provinciales. On peut les appeler « villes-districts ». Elles comprennent les quartiers urbains et les communes rurales.

(3) Les villes au 3<sup>e</sup> rang sont les villes-districts ou les petites villes-districts. Elles comprennent les quartiers urbains et les communes rurales.

(4) Les villes au 4<sup>e</sup> rang sont les petites villes-districts. Elles comprennent les quartiers urbains et les communes rurales.

(5) Les villes au 4<sup>e</sup> ou 5<sup>e</sup> rang sont les villes dépendant directement des autorités de districts. On peut les appeler « villes-communes ». Elles comprennent un/des point(s) de la concentration de population.

Les critères actuels de la classification urbaine sont suivants :

(1) La fonction de la ville : la ville est un centre multifonctionnel ou spécifique à niveau national, régional, provincial, de district. Elle joue un rôle d'un moteur de la croissance socio-économique d'un certain territoire déterminé.

(2) L'échelle de la population totale de la ville : au minimum de 4.000 habitants.

(3) La densité de la population (comptée au centre-ville) : correspondante à l'échelle, à la particularité et au caractère de chaque type de ville.

(4) Le taux de travailleurs non-agricoles (comptés au centre-ville) : au minimum de 65% du nombre total de travailleurs.

(5) Le réseau d'infrastructures urbaines : comprend le réseau d'infrastructures sociales et le réseau d'infrastructures techniques :

- Au centre-ville : ils doivent être synchronisés et complets en fonction de chaque rang de ville ;

- A la périphérie : ils doivent être partiellement synchronisés ;

(6) La gestion de l'architecture, du paysage urbain : toutes les constructions doivent respecter les règlements approuvés de gestion architecturale de la ville, il faut établir des quartiers résidentiels typiques, des rues bien gérées, des architectures symboliques, des espaces publics... répondant bien au besoins des citoyens.

Alors, les nouveaux points du mode de hiérarchie urbaine de 2009 sont la concrétisation des critères sur la fonction urbaine, l'établissement du réseau d'infrastructures urbaines (techniques et sociales), et l'introduction du critère sur la gestion d'architecture, de paysage urbain. Les villes se trouvant dans les régions montagneuses, frontalières, insulaires, doivent atteindre au minimum 50% du seuil réglé par le critère sur la population et 70% du seuil réglé par les autres critères. Pour les villes spécifiques, elles doivent avoir au minimum 60% du seuil réglé par le critère sur la population et 100% du seuil réglé par les autres critères.

**Tableau 2.2.2.d : La hiérarchie urbaine du Vietnam depuis 2009**

<i>Rang de la ville</i>	<i>Fonction</i>	<i>Popula-tion</i>	<i>Densité moyenne de la po-pulation</i>	<i>Taux de travailleurs non-agricoles</i>	<i>Synchronisation des réseaux d'infrastructures et d'équipements publics</i>	<i>Gestion d'architecture et de paysage urbain</i>
<b>Spé-cial</b>	Centre national	> 5.000 mille habitants	> 90%	> 15.000 hab/km <sup>2</sup>	- Très com- plète pour le centre-ville - Complète pour la péri- phérie	Tout conformé- ment aux règle- ments de ges- tion, > 60% des rues principales gérées bien
<b>I<sup>e</sup></b>	Centre national ou régional	> 1.000 mh pour les VP > 500- mh pour les VD	> 85%	> 12.000 hab/km <sup>2</sup> pour les VP > 10.000 hab/km <sup>2</sup> pour les VD	- Complète pour le centre-ville - Assez com- plète pour la périphérie	Tout conformé- ment aux règle- ments de ges- tion, > 50% des rues principales gérées bien
<b>II<sup>e</sup></b>	Centre régional ou provincial	> 800 mh pour les VP > 300- mh pour les VD	> 80%	> 10.000 hab/km <sup>2</sup> pour les VP > 8.000 hab/km <sup>2</sup> pour les VD	- Assez com- plète pour le centre-ville - Partielle pour la périphérie	Conformément aux règlements de gestion, > 40% des rues principales gérées bien
<b>III<sup>e</sup></b>	Centre régional ou provincial	> 150 mh	> 75%	> 6.000 hab/km <sup>2</sup>	- Partielle pour le centre-ville - Partielle pour la périphérie	Conformément aux règlements de gestion, > 40% des rues principales gérées bien
<b>IV<sup>e</sup></b>	Centre provincial	> 50 mh	> 70%	> 6.000 hab/km <sup>2</sup>	- Partielle pour le centre-ville - Au commen- cement pour la périphérie	Partiellement conformé- ment aux règlements de gestion
<b>V<sup>e</sup></b>	Centre sous-provincial	> 4 mh	> 65%	> 2.000 hab/km <sup>2</sup>	Au commen- cement	Partiellement conformé- ment aux règlements de gestion

Notes : VP - ville-province, VD - ville-district

Source : L'arrêté N° 42/2009/ND-CP le 07/05/2001 du Gouvernement vietnamien

Tableau 2.2.2.e : La qualification de hiérarchie urbaine par la notation des indicateurs

<i>Les indicateurs de qualification</i>		<i>Notation</i>	<i>Note maximale</i>
<b>1</b>	<b>La fonction urbaine</b>	<b>10,5-15</b>	<b>15</b>
1.1	La position et la spécialité urbaine	3,5-5	5
1.2	Le rôle socio-économique	7-10	10
<b>2</b>	<b>L'échelle de population</b>	<b>7-10</b>	<b>10</b>
2.1	La population totale	1,4-2	2
2.2	La population du centre-ville	2,8-4	4
2.3	Le pourcentage de l'urbanisation	2,8-4	4
<b>3</b>	<b>La densité de population</b>	<b>3,5-5</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Le pourcentage des travailleurs non-agricoles</b>	<b>3,5-5</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>La complétion et la synchronisation des réseaux d'infrastructures et d'équipements publics</b>	<b>38,5-55</b>	<b>55</b>
5.1	Sur les logements	7-10	10
5.2	Sur les bâtiments publics à niveau de ville	7-10	10
5.3	Sur le réseau de transport et circulation	7-10	10
5.4	Sur le réseau d'approvisionnement en eau potable	3,5-5	5
5.5	Sur le réseau de drainage des eaux	4,2-6	6
5.6	Sur le réseau d'électricité et d'éclairage public	2,8-4	4
5.7	Sur le réseau d'information et de télécommunication	1,4-2	2
5.8	Sur le réseau d'espaces verts, de traitement des déchets et de maisons funèbres	5,6-8	8
<b>6</b>	<b>La gestion d'architecture et de paysage urbain</b>	<b>7-10</b>	<b>10</b>
6.1	L'établissement des règlements sur la gestion d'aménagement et d'architecture	1,4-2	2
6.2	La gestion des KDTM	1,4-2	2
6.3	La gestion d'architecture des rues	1,4-2	2
6.4	La gestion des espaces publics	1,4-2	2
6.5	La gestion des architectures spécifiques	1,4-2	2
<b>Totalité</b>		<b>70-100</b>	<b>100</b>

Source : Le circulaire N° 34/2009/TT-BXD le 30/09/2009 du Ministère de la Construction guidant en détaille l'arrêté N° 42/2009/ND-CP le 07/05/2001 du Gouvernement vietnamien

Pour la qualification des villes, le Ministère de la construction a donné une notation sur chaque critère. A travers cette notation, on peut trouver que les indicateurs sur la complétion et la synchronisation des réseaux d'infrastructures et d'équipements publics sont rehaussés lorsqu'ils tiennent plus de moitié de la note totale. Cela montre la différence importante entre les méthodes de classification des villes du Vietnam et celui global du monde qui fait attention aux éléments d'économie urbaine. Selon PELLETIER Jean et DELFANTE Charles (2010), les méthodes d'établissement des hiérarchies urbaines se fondent sur les éléments suivants :

(1) La population : elle est un critère de base bien que peu décisif surtout dans les cadres inférieurs de la classification ;

(2) La fonction politique et administrative : dans les pays à structure politique centralisée, le rang urbain est théoriquement fixé par la puissance politique qui décide de la hiérarchie administrative, mais le développement économique peut contrarier cette décision ;

(3) Le rayonnement économique :

- Le pouvoir de commandement économique est un des éléments les plus utilisés. Il peut s'apprécier par la présence des sièges sociaux d'entreprises (le nombre de leurs salariés, leurs chiffres d'affaires ou tout autre indicateur) ;

- La fréquentation des services économiques de la ville est un élément fondamental du rayonnement urbain. Toutes ces fréquentations sont quantifiables à la fois sur le plan spatial (cartes des bassins de fréquentation) et sur celui des flux.

Donc, le rehaussement des éléments physiques des villes manifeste également les souhaits des autorités centrales sur la préparation matérielle des localités pour supporter mieux des activités économiques. Alors, cette classification n'estime pas encore le mieux le rôle socio-économique des villes. Elle peut être considérée comme une classification en transition vers une celle plus totale dans l'avenir (proche) sous tous les aspects du développement des villes vietnamiennes qui sont influencées de plus en plus fortement par la globalisation et l'attachement à l'économie mondiale.

Actuellement, avec plus de 770 villes<sup>7</sup>, selon la classification urbaine en 2009, Vietnam a 2 villes au rang spéciale (Hanoi et Ho Chi Minh-Ville), 15 villes au 1<sup>e</sup> rang (dont 3 villes-provinces<sup>8</sup> et 12 villes-districts<sup>9</sup>), 13 villes au 2<sup>e</sup> rang (dont 13 villes-districts<sup>10</sup>), 48 villes au 3<sup>e</sup> rang (dont 39 villes-districts<sup>11</sup> et 9 petites villes-districts<sup>12</sup>), 65 villes au 4<sup>e</sup> rang et plus de 630 villes au 5<sup>e</sup> rang.

<sup>7</sup> Jusqu'au 31/12/2013

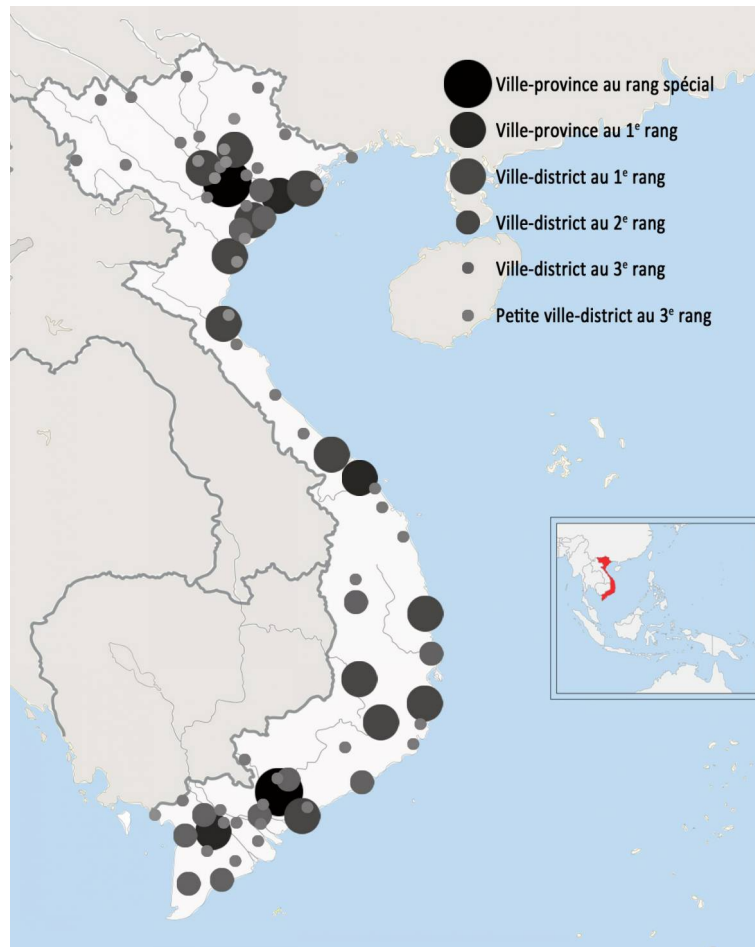
<sup>8</sup> Les villes : *Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ*

<sup>9</sup> Les villes : *Buôn Ma Thuột, Thanh Hóa, Đà Lạt, Huế, Nam Định, Nha Trang, Quy Nhơn, Vinh, Thái Nguyên, Việt Trì, Vũng Tàu, Hạ Long*

<sup>10</sup> Les villes : *Biên Hòa, Bạc Liêu, Uông Bí, Ninh Bình, Cà Mau, Hải Dương, Long Xuyên, Mỹ Tho, Phan Thiết, Pleiku, Rạch Giá, Tuy Hòa, Thái Bình*

<sup>11</sup> Les villes : *Bà Rịa, Bắc Giang, Bắc Ninh, Bến Tre, Bảo Lộc, Cam Ranh, Cao Bằng, Cao Lãnh, Cẩm Phả, Châu Đốc, Đông Hà, Đồng Hới, Điện Biên Phủ, Hà Giang, Hà Tĩnh, Hòa Bình, Hội An, Hưng Yên, Kon Tum, Lai Châu,*

Figure 2.2.2.f : La distribution des villes dans la hiérarchie urbaine



Source : l'auteur

Les autorités centrales de l'Etat ont mis en place une classification urbaine pour évaluer, repérer le degré de développement et déterminer le rôle des villes. Donc le reclassement à un rang supérieur d'une ville est normal et évident si cette ville atteint naturellement le seuil nécessaire réglé par tous les critères. Cependant, de nombreuses localités s'occupent souvent du reclassement à un rang supérieur de leur ville car ce reclassement sera toujours lié étroitement aux intérêts politiques et socio-économiques dans le réseau des villes. En plus, après un reclassement, les conséquences qui sont le plus facilement remarquées sont l'augmentation rapide du prix des immobiliers urbains. Cette augmentation, qui est « fausse », principalement en raison de la spéculation et la thésaurisation, entraîne également une « fausse prospérité » de la ville. En fait, le rang de plusieurs villes ne correspond pas à l'état réel de leur situation, même Hanoi et Ho Chi Minh-Ville - 2 villes au rang spécial du Vietnam.

Lạng Sơn, Lào Cai, Móng Cái, Phan Rang - Tháp Chàm, Phủ Lý, Quảng Ngãi, Sa Đéc, Sóc Trăng, Sơn La, Tam Kỳ, Tân An, Tây Ninh, Thủ Dầu Một, Trà Vinh, Tuyên Quang, Vị Thanh, Vĩnh Long, Vĩnh Yên, Yên Bái

<sup>12</sup> Les villes : Cửa Lò, Phúc Yên, Hà Tiên, Phú Thọ, Sông Công, Sầm Sơn, Sơn Tây, Tam Điệp, Bắc Kạn

### **2.2.3. Hanoi et Ho Chi Minh-Ville - la bipolarité de la croissance : deux moteurs nationaux du développement économique et urbain**

La forme géographique du Vietnam est étroite en direction est-ouest et longue en direction nord-sud. Deux extrémités du pays sont occupées par deux vastes deltas formés de deux systèmes fluviaux les plus grands du Vietnam : le fleuve Rouge au Nord et le fleuve Mékong au Sud. La région côtière au Centre comprend plusieurs morceaux de (très) petites deltas en raison de la division causée par des chaînes de montagnes. C'est pourquoi, historiquement, la population se rassemblait aux deux extrémités du pays à cause de leurs conditions géographiques favorables à la production agricole.

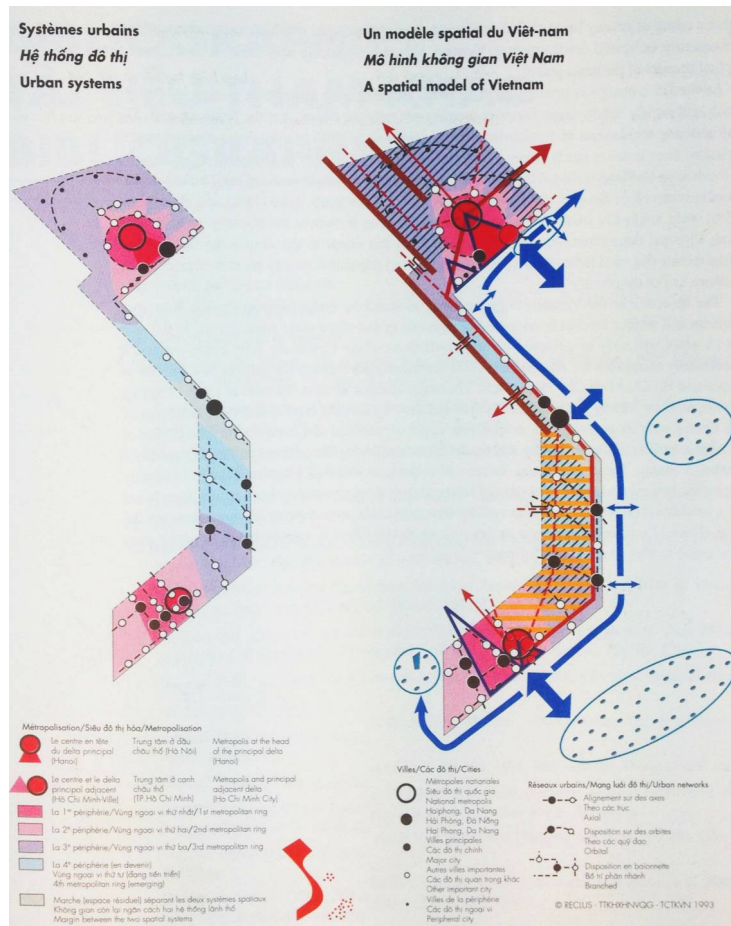
Selon VU Tu Lap et TAILLARD Christian (1994), « il existe des contraintes spécifiques liées à la configuration du territoire du Vietnam : d'abord la polarisation autour des deux deltas excentrés et reliés par un chapelet discontinu de plaines littorales en position intermédiaire ; l'existence de frontières qui séparent moins qu'elles ne relient car bien des ethniques transgressent les limites politiques des Etats, qu'il s'agisse des populations de montagnards des hautes terres du Nord et des plateaux du Centre, ou de la minorité khmer à l'aval de la vaste plaine deltaïque du Mékong ; l'enjeu, enfin, représenté par ces plateaux qui constituent la dernière grande réserve de terres permettant un colonisation agricole orientée vers les cultures industrielles et d'exportation.

Cette différenciation territoriale est encore renforcée par les héritages de l'histoire qui ont entraîné sur le plan politique une dialectique d'intégration et de partition autour de deux ou trois ensembles territoriaux. Au XVII<sup>e</sup> siècle, comme durant la période postcoloniale entre 1954 et 1975, le Vietnam s'est organisé selon un modèle de bipartition respectivement au niveau des fleuves Gianh et Ben Hai (autour du 17<sup>e</sup> parallèle). Au XIX<sup>e</sup> siècle, comme à l'époque de la colonisation française avec trois « Kỳ » : Tonkin (*Bắc Kỳ*), Annam (*Trung Kỳ*) et Cochinchine (*Nam Kỳ*), devenus après la révolution d'août 1945 les trois « Bộ » : *Bắc Bộ*, *Trung Bộ* et *Nam Bộ*, un modèle de tripartition l'emporte, reprenant les division méridiennes (Nord, Centre et Sud). Aujourd'hui, cette régionalisation n'a pas d'existence institutionnelle. Il demeure cependant des traces de la période de bipartition (1954-1975) entre la République Démocratique du Vietnam au Nord et la République du Vietnam au Sud, qui ont suivi pendant vingt ans des stratégies opposées, notamment sur le plan économique ».

Sur le plan géo-économique, l'économie nationale du Vietnam est reconnu par deux locomotives qui sont aussi deux villes les plus grandes. Les prévisions budgétaires annuelles montre la dominance de la recette totale de Hanoi et Ho Chi Minh-Ville. Ces recettes de ces deux villes-provinces est significativement plus grandes que celles totales de trois villes-provinces restantes (Haiphong, Danang et Can Tho). Actuellement, 42% de la recette totale annuelle de Hanoi sont versé aux autorités municipales, contre 23% de Ho Chi Minh-Ville, pour les opérations somptuaires municipales. Ho Chi Minh-Ville, la capitale économique du pays, contribue toujours pour la plus grande quote-part au budget étatique annuel.



Figure 2.2.3.a : Modèle spatial du Vietnam avec 2 pôles attractifs



Source : VU Tu Lap et TAILLARD Christian (1994)

Tableau 2.2.3.b : La recette totale dans la prévision budgétaire étatique par localité de 5 villes(-provinces) les plus grandes du Vietnam

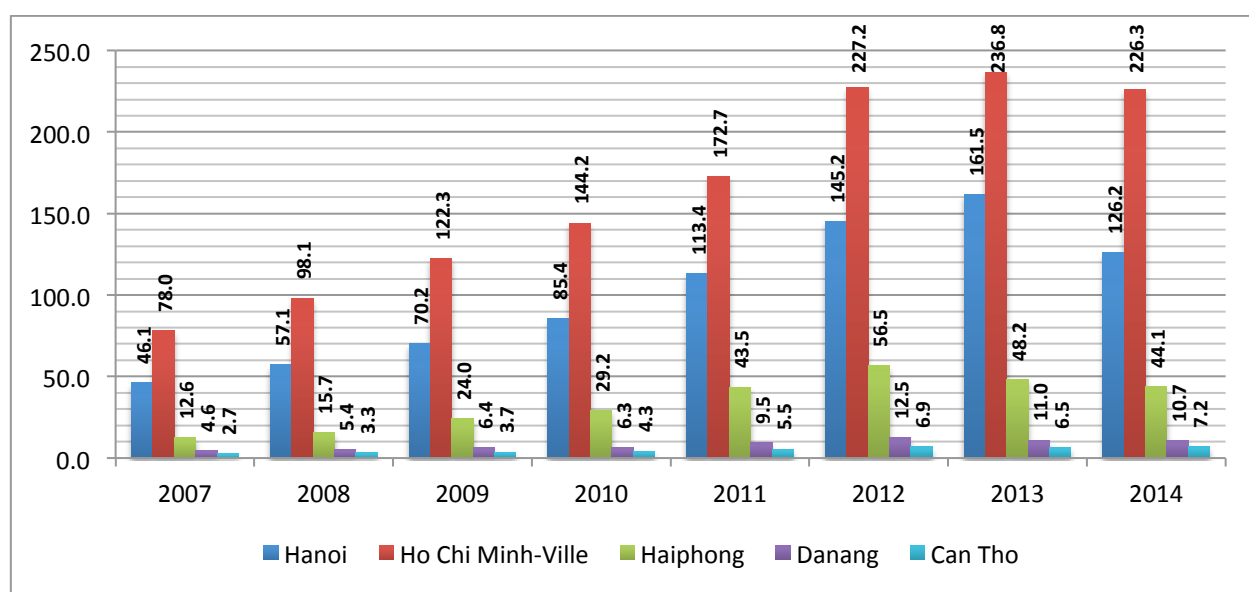
Année	2 villes(-provinces) les plus grandes			3 autres grandes villes(-provinces)			
	Hanoi (nouvelle)		Ho Chi Minh-Ville	Haiphong	Danang	Can Tho	
	Hanoi ancienne	Ha Tay ancienne					
2007	(1)	44.043.000	2.111.050	77.959.500	12.608.000	4.620.000	2.748.500
	(2)	31%	100%	26%	90%	90%	96%
	(3)	13.653.330	2.111.050	20.269.470	11.347.200	4.158.000	2.638.560
2008	(1)	53.807.000	3.347.500	98.070.200	15.698.000	5.400.000	3.322.000
	(2)	31%	100%	26%	90%	90%	96%
	(3)	16.680.170	3.347.500	25.498.252	14.128.200	4.860.000	3.189.120
2009	(1)	70.242.000		122.327.000	23.966.000	6.430.000	3.699.300
	(2)	45%		26%	90%	90%	96%
	(3)	31.608.900		31.805.020	21.569.400	5.787.000	3.551.328

2010	(1)	<b>85.417.000</b>	<b>144.200.000</b>	<b>29.233.000</b>	<b>6.274.000</b>	<b>4.318.000</b>
	(2)	45%	26%	90%	90%	96%
	(3)	38.437.650	37.492.000	26.309.700	5.646.600	4.145.280
2011	(1)	<b>113.405.000</b>	<b>172.706.000</b>	<b>43.480.000</b>	<b>9.496.000</b>	<b>5.467.000</b>
	(2)	42%	23%	88%	85%	91%
	(3)	47.630.100	39.722.380	38.262.400	8.071.600	4.974.970
2012	(1)	<b>145.178.000</b>	<b>227.200.000</b>	<b>56.470.000</b>	<b>12.450.000</b>	<b>6.860.000</b>
	(2)	42%	23%	88%	85%	91%
	(3)	60.974.760	52.256.000	49.693.600	10.582.500	6.242.600
2013	(1)	<b>161.475.000</b>	<b>236.830.000</b>	<b>48.217.000</b>	<b>11.040.000</b>	<b>6.542.000</b>
	(2)	42%	23%	88%	85%	91%
	(3)	67.819.500	54.470.900	42.430.960	9.384.000	5.953.220
2014	(1)	<b>126.214.000</b>	<b>226.300.000</b>	<b>44.146.000</b>	<b>10.730.000</b>	<b>7.235.000</b>
	(2)	42%	23%	88%	85%	91%
	(3)	53.009.880	52.049.000	38.848.480	9.120.500	6.583.850

Notes : (1) La recette étatique totale par localité ; (2) Le pourcentage de la recette étatique totale versée vers les autorités locales ; (3) La recette étatique totale versée vers les autorités locales

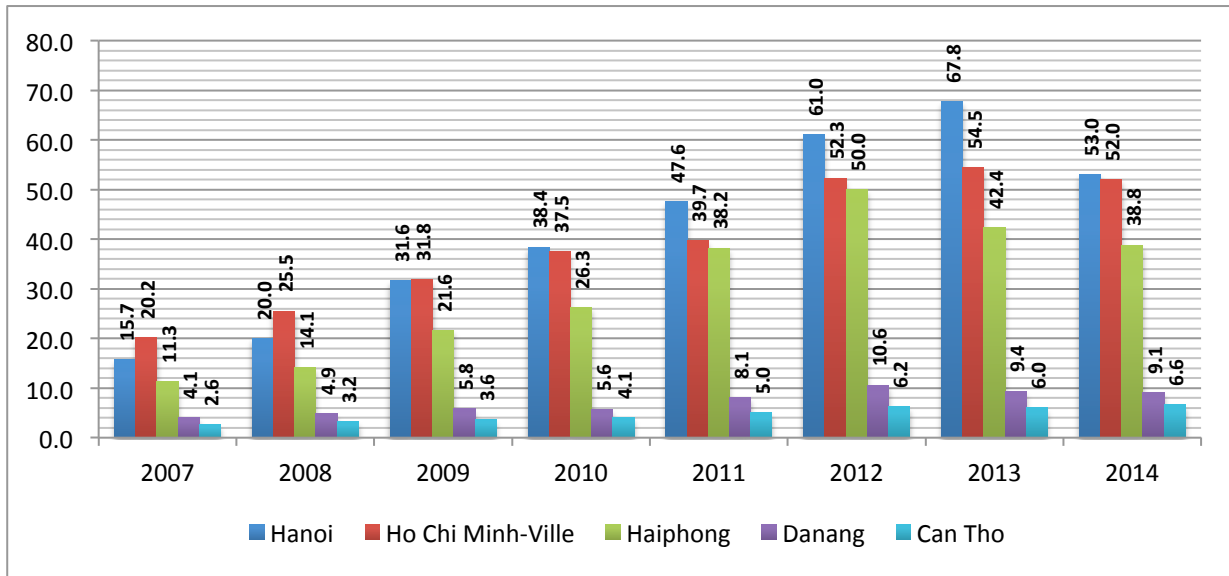
Source : La prévision budgétaire étatique par localité de 2007 à 2014 au site officiel du Gouvernement vietnamien (<http://www.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/solieungansachnhanuoc>)

Figure 2.2.3.c : La comparaison de la recette totale dans la prévision budgétaire étatique par localité de 5 villes(-provinces) les plus grandes du Vietnam (unité : mille milliards de VND)



Source : La prévision budgétaire étatique par localité de 2007 à 2014 au site officiel du Gouvernement vietnamien (<http://www.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/solieungansachnhanuoc>)

Figure 2.2.3.d : La comparaison de la recette totale dans la prévision budgétaire étatique versée vers les autorités locales de 5 villes(-provinces) les plus grandes du Vietnam (unité : mille milliards de VND)



Source : La prévision budgétaire étatique par localité de 2007 à 2014 au site officiel du Gouvernement vietnamien (<http://www.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/solieungansachnhanuoc>)

Depuis 2010, le gouvernement central versait à Hanoi le budget qui était plus grand qu'à Ho Chi Minh-Ville, bien que la recette totale de Hanoi soit plus petite que celle de Ho Chi Minh-Ville (en 2014, la recette attendue de Hanoi égale une moitié de celle de Ho Chi Minh-Ville). Avec l'expansion des limites administratives de Hanoi en 2008, cette inégalité montre la volonté du gouvernement central sur l'encouragement de métropolisation de la capitale politique à travers les établissements massifs d'infrastructures pour que cette ville puisse devenir un contrepoids économique par rapport à Ho Chi Minh-Ville. En outre, pour renforcer plus efficacement le rôle économique de Hanoi, le gouvernement central soutient également fortement Haiphong pour établir une (plus) grande puissance de bi-moteur de la zone économique clé au Nord. Autrement dit, le soutien économique du gouvernement exprime la confirmation de la métropolisation de Hanoi.

#### 2.2.4. Les « grosses têtes » dans un réseau urbain bicéphale

Selon PELLETIER Jean et DELFANTE Charles (2010), il y a des types de réseaux hiérarchiques comme suit :

(1) Le type métropolisé : caractérisé par la centralisation des fonctions supérieures et, en général, de la croissance démographique et économique dans des villes peu nombreuses :

- La métropole unique détermine un réseau macrocéphalique : une seule ville, fréquemment la capitale politique du pays, domine complètement toutes les autres ;

- Les réseaux bicéphales sont une variante du premier type, ils correspondent à des circonstances historiques ou à la grande dimension du pays qui empêche le monocéphalisme ;

- Les réseaux multicéphales amorcent déjà une division des fonctions dominantes mais les villes secondaires demeurent de taille très inférieure aux métropoles elles-mêmes dont la croissance est plus rapide.

(2) Les réseaux équilibrés sont ceux dans lesquels tous les éléments de la hiérarchie urbaine sont représentés sans exclusive, il y a hiérarchie mais sans vidage ou étiolement des niveaux inférieurs. Ce type est trouvé souvent dans les pays de vieille structure politique décentralisée ;

(3) Les réseaux informels sont ceux dans lesquels il n'y a pas de hiérarchie vraiment apparente. Ils n'existent pas à l'échelle d'un pays entier car la métropolisation a gagné la planète, mais on peut les rencontrer à l'échelle régionale.

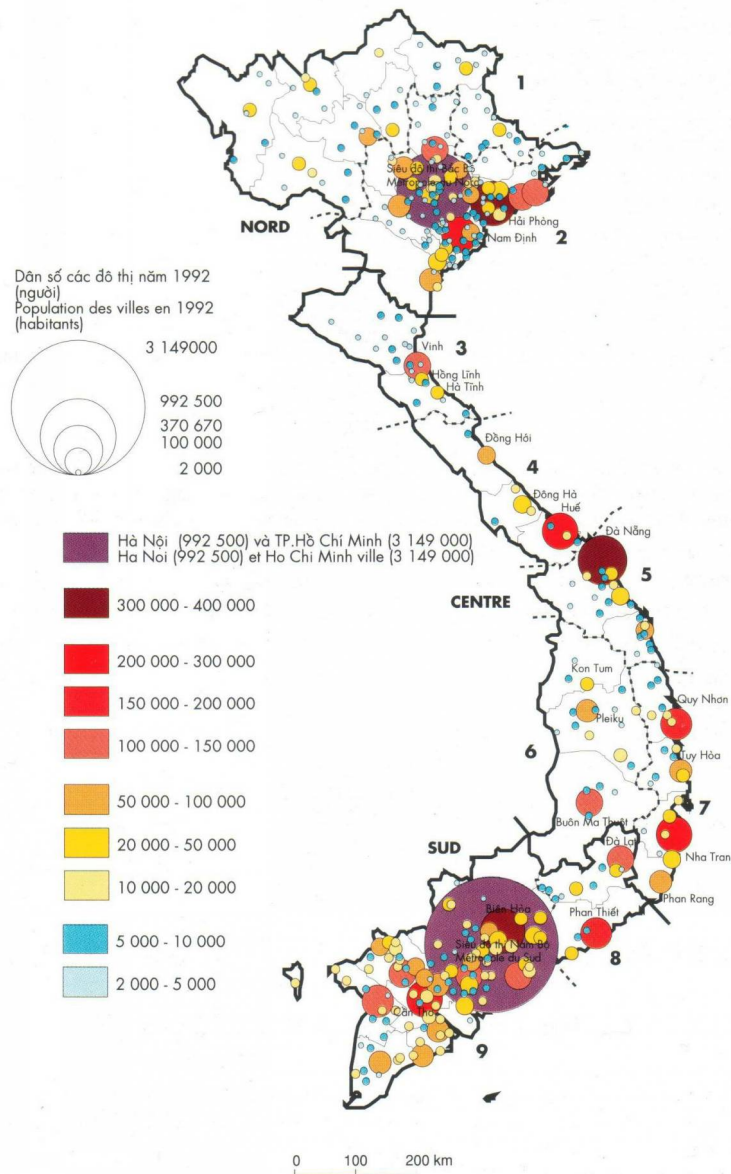
Alors, le Vietnam a sélectionné le type métropolisé par le réseau bicéphale à deux têtes : Hanoi au Nord et Ho Chi Minh-Ville au Sud. Ces deux têtes dirigent deux moitiés du corps du pays. Cela conduit à une différence significative entre ces deux villes et d'autres villes dans la hiérarchie urbaine. La phénomène de la « macrocéphalie » de la hiérarchie urbaine du Vietnam cause la concentration, l'hypertrophie de population, trop grandes, trop rapide à Hanoi et Ho Chi Minh-Ville lorsque la rénovation ou l'établissement des infrastructures urbaines, des espaces de vie ne sont pas encore conformes aux besoins. Cependant, pour les autres villes, leur échelle de population est petite et n'est pas suffisante pour répondre aux besoins de développement local. Le grand écart du niveau de vie et des chances de gagner sa vie entre les villes provoque la difficulté de croissance des villes plus petites.

La différence de revenu par habitant entre les villes et les zones rurales est fréquente dans les pays agricoles. Le Vietnam ne fait pas exception. Depuis des dernières décennies, le prix international des produits du premier groupe du Vietnam (les produits agricoles, forestiers, les matières premières brutes ou de traitement préliminaire) baisse par rapport à celui des produits industriels. Car les activités industrielles sont effectuées dans les zones urbaines ou périurbaines, le revenu des citadins est plus fort que celui des paysans. En outre, les progrès technologiques dans l'agriculture et l'industrie de transformation des produits agricoles demande un nombre plus petit d'agriculteurs, l'offre de travail est inférieure à la demande en provoquant des impacts négatifs supplémentaires sur le revenu des ruraux. Aujourd'hui, avec le développement du secteur des services qui existe également principalement dans les zones urbaines, l'écart de revenu est plus intensifié.

De plus, dans une même ville, l'écart du niveau de vie entre son centre-ville et sa périphérie est important. « Il a mis en relief le « desserrement » de la population du centre vers la périphérie des villes dans un processus de « gentrification » lié à l'augmentation du prix du foncier au centre-ville. Le développement de la périurbanisation allonge la durée des trajets en ville et milite pour le développement des

transports collectifs. Par ailleurs, le sous-équipement relatif de la zone péri-urbaine a été mis en lumière » (GUBRY Patrick, 2008)<sup>13</sup>.

Figure 2.2.4.a : Les villes et les ensembles régionaux



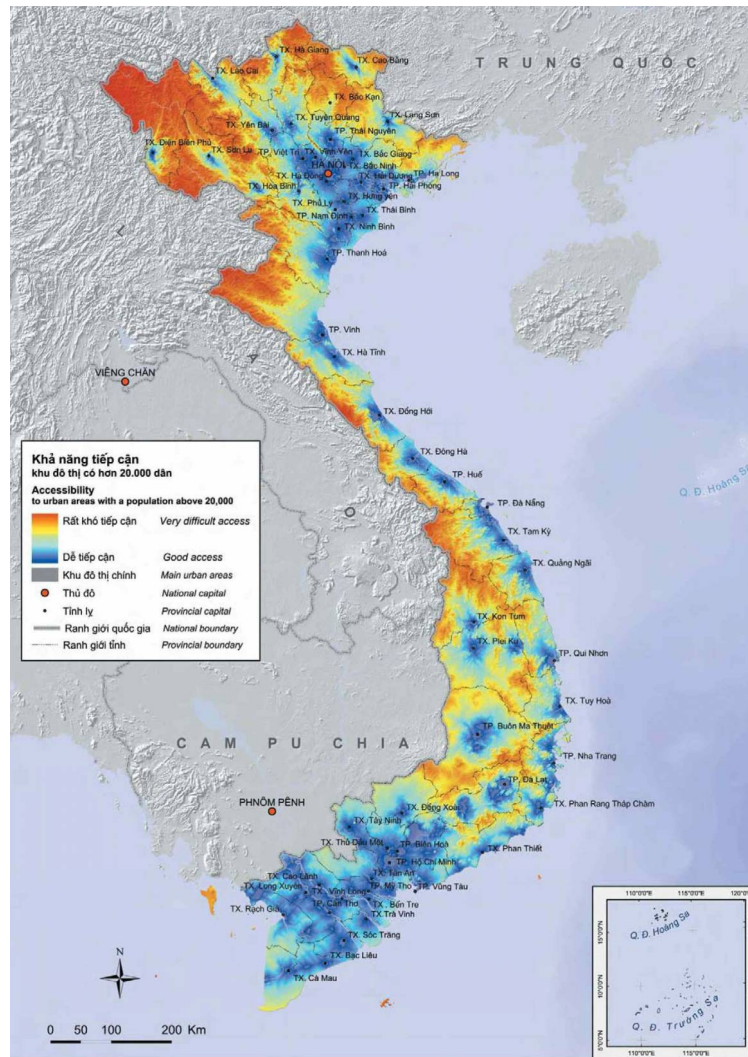
Source : AURIAC Franck et VU Chi Dong (1997) - *Ville et organisation de l'espace du Vietnam* - RECLUS, Maison de la géographie de Montpellier - Montpellier

Sur l'ensemble du pays, pour des raisons d'histoire, de géographie et de la topographie, la macrocéphale est la plus dominante au Nord et redescend vers le Sud du pays. La différence du niveau de vie et des équipements urbains, l'accessibilité aux comforts urbains des provinces du nord, en particulier des provinces montagneuses à proximité de Hanoi sont plus claires que les provinces voisines de Ho Chi Minh-Ville.

<sup>13</sup> GUBRY Patrick (2008) - *L'urbanisation en Asie du Sud-Est. Pistes de recherche à partir de l'expérience vietnamienne* - Colloque régional sur les tendances de l'urbanisation et de la périurbanisation en Asie du Sud-Est (CEFURDS, LPED) - Ho Chi Minh-Ville, 9-11 décembre 2008



Figure 2.2.4.b : L'accessibilité aux agglomérations urbaines ayant plus de 20.000 habitants



Source : *Atlas socio-économique du Vietnam. Une description de Grand recensement de la population et du logement du Vietnam en 2009* (Swiss National Centre of Competence in Research (NCCR) North-South Switzerland ; Department of Population and Labour Statistics, General Statistics Office (GSO), Government of Vietnam ; Informatics Center for Agriculture and Rural Development (ICARD), Ministry of Agriculture and Rural Development (MARD), Government of Vietnam (2004) - *Socioeconomic Atlas of Vietnam. A depiction of the 1999 population and housing census* - Cartographic publishing house)

L'équilibre du budget national montre que l'Etat autorise non seulement les provinces agricoles à retenir 100% des recettes budgétaires locales, mais aussi les aide à travers les programmes de sécurité sociale avec le soutien des grandes villes et des provinces industries qui sont souvent situées à proximité de ces grandes villes.

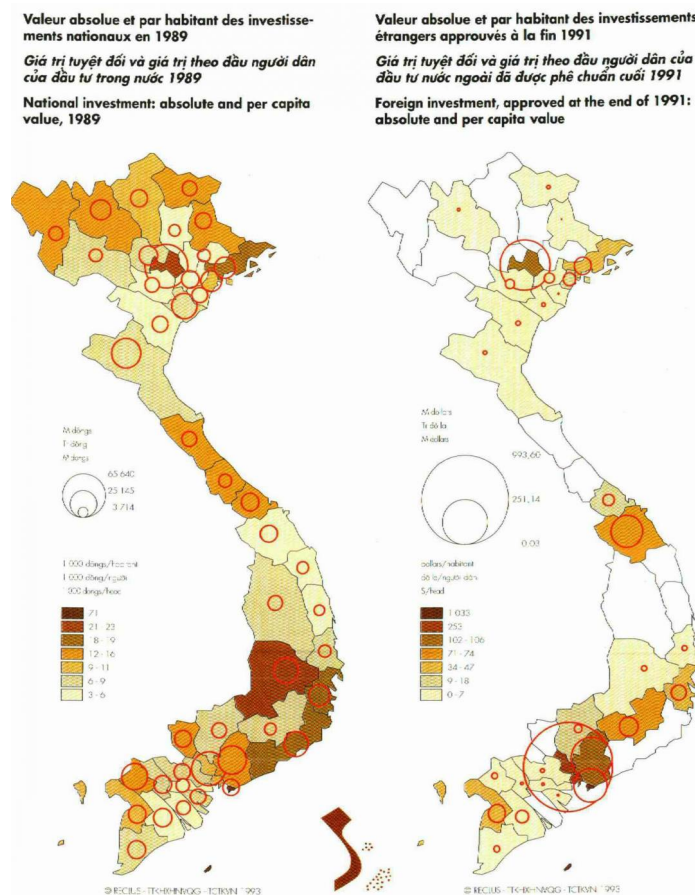
### 2.2.5. La globalisation et la dynamique urbaine des métropoles vietnamiennes

Selon VU Tu Lap et TAILLARD Christian (1994), « le territoire du Vietnam s'organise autour de deux pôles placés aux deux extrémités du pays. Hanoi, située au cœur du delta du fleuve Rouge et au centre de gravité du réseau rayonnant du Nord, partage sa fonction économique avec le port de Haiphong. Ho Chi Minh-Ville, placée à

l'articulation de la plaine orientale et du delta du Mékong, cumule fonction économique et portuaire. Ces deux pôles sont de taille inégale.

Après les Accords de Genève en 1954 qui ont divisé le Vietnam en deux parties, le Nord, dont la capitale était Hanoi, qui dispose des principales ressources minières (fer et charbon), a développé un modèle économique à planification centralisée de type socialiste, centré sur l'industrie lourde et articulé avec les pays du CAEM<sup>14</sup>. Ses infrastructures, qui ont beaucoup souffert des bombardements américains, sont vétustes et peu adaptées aux besoins aujourd'hui. Le Sud, dont la capitale était Saigon (soit Ho Chi Minh-Ville actuelle), possédait au contraire une base agricole solide orientée de plus en plus vers l'exportation (riz, cultures industrielles et produits de la mer), une industrie légère permettant de les valoriser à la fois sur le marché national et international. Il bénéficiait de plus des premières ressources pétrolières exploitées, d'infrastructures modernisées durant les années de la guerre américaine, et d'un savoir-faire en matière de gestion d'une économie de marché. Alors, l'histoire et la géographie ont donné la métropolisation de Ho Chi Minh-Ville des bases meilleures, des occasions plus favorables que celle de Hanoi ».

**Figure 2.2.5.a : La comparaison des investissements nationaux en 1989 et des investissements étrangers approuvés en 1991**



Source : VU Tu Lap et TAILLARD Christian (1994) - *Atlas du Vietnam* - Collection « Dynamiques du territoire » - Reclus - La Documentation Française - Paris

<sup>14</sup> Conseil d'Assistance Economique Mutuelle

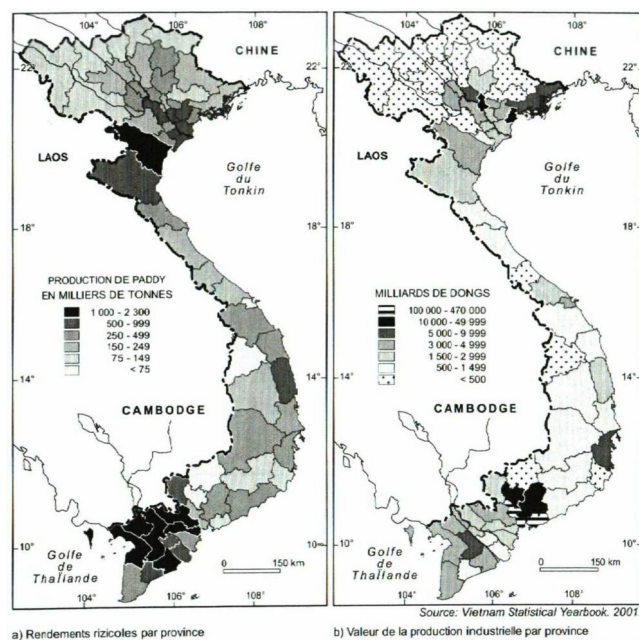


« Dès premières années de réforme économique du pays, la carte des investissements étrangers approuvés en 1991 témoigne déjà de fortes inégalités territoriales, Ho Chi Minh-Ville attirant trois fois plus de capitaux que Hanoi et huit fois plus que Danang. Sur les deux milliards de USD réellement engagés à la fin 1992, le déséquilibre est encore bien plus prononcé puisque le Sud se taille la part du lion avec 75% du total, Ho Chi Minh-Ville s’approchant à elle seule de la moitié du total (45%). Si aucune mesure n’est prise pour corriger ces disparités, seule la capitale du Sud et sa sphère d’influence rapprochée tireront parti de ces financements, alors que les infrastructures à reconstruire et les plus fortes densités de population se situent surtout dans la moitié septentrionale du pays » (VU Tu Lap et TAILLARD Christian, 1994).

En ce qui concerne les deux côtés de la production agricole (considérée comme le métier traditionnel du Vietnam) et la production industrielle (considérée comme le facteur clé de la croissance économique), Ho Chi Minh-Ville, appuyée par le soutien des provinces agricoles et industrielles de voisinage, confirme ses points forts dans la concurrence métropolitaine par rapport à Hanoi :

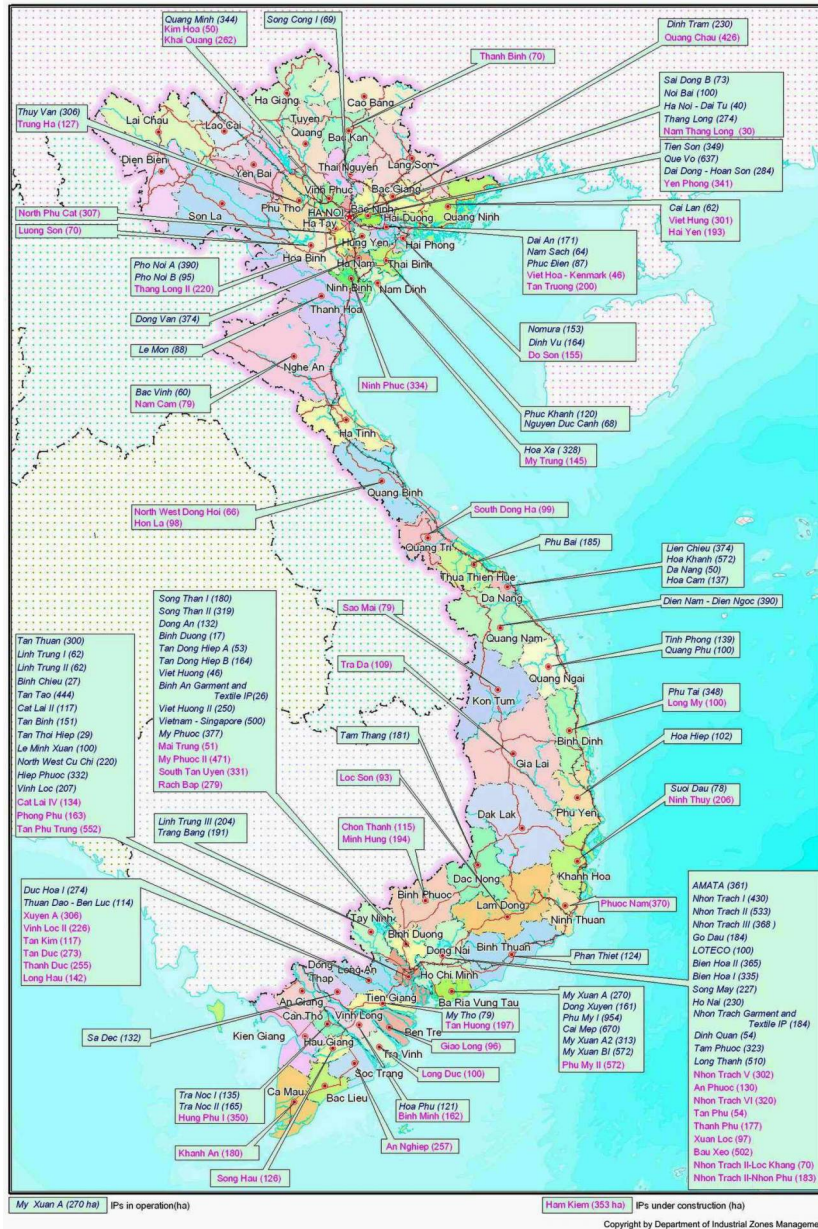
(1) Sur le plan de l'agriculture : le delta du Mékong, plus plat et plus grand avec ses conditions climatiques plus tropicales et plus stables, ses meilleures conditions de sol, facilite l’agriculture des provinces au Sud. En outre, grâce à la grande densité de rivières, de surfaces d'eau, le rendement de l’agriculture de ces provinces est également renforcé par des activités d'aquaculture, de culture contre-plantée, tandis que l’agriculture des provinces du Nord est principalement basée sur le développement de la riziculture.

**Figure 2.2.5.b : Les rendements rizicoles et la valeur de la production industrielle par province du Vietnam**



Source : DE KONINCK Rodolphe (2010) - *L'Asie du Sud-Est* - 2<sup>e</sup> édition revue et corrigée - Armand Colin - Paris

Figure 2.2.5.c : La disposition des parcs industriels par province

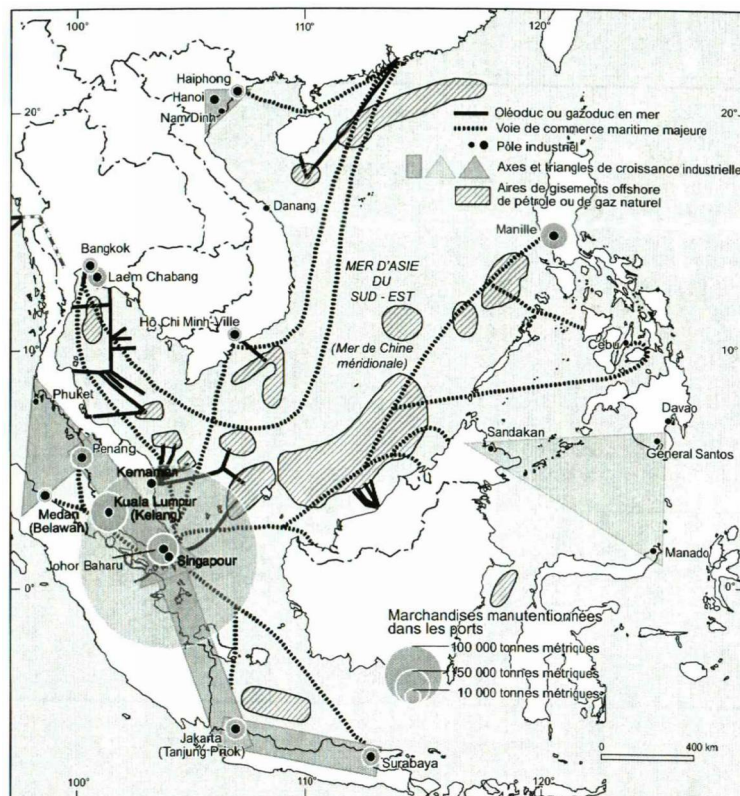


Source : Département de la gestion des zones industrielles du Vietnam (Ministère de la Planification et des Investissements)

(2) Sur le plan de l'industrie : Ho Chi Minh-Ville réunit autour d'elle plusieurs provinces industrielles de voisinage très « fortes », comme Binh Duong, Dong Nai (parcs industriels et technologiques, zones franches d'exportation), Ba Ria - Vung Tau (industrie pétrolière), qui sont dynamiques dans leurs activités de « nouveaux » industries légères, d'exportation et d'échange des marchandises en saisissant mieux des demandes du marché domestique, régional et international. Au Nord, Hanoi a moins d'un avantage car elle réunit, sauf la provinces Vinh Phuc (parcs industriels), deux provinces à proximité Phu Tho et Thai Nguyen caractérisées par les « vieilles » industries lourdes, tandis que deux autres provinces Quang Ninh (industrie minière) et Haiphong (industrie portuaire) sont assez loin de Hanoi, à une distance de 100-150 km.

(3) Sur le plan du commerce international : sauf des aéroports internationaux qui existent dans deux villes les plus grandes du Vietnam, Hanoi, sans littoral, doit avoir recours au port maritime international d'une autre ville-province Hai Phong. Dans le contexte actuel de connexions inter-provinciales encore un peu faibles causés par la décentralisation économique, ce « recours » fait perdre partiellement la propre activité de Hanoi, tandis que Ho Chi Minh-Ville est plus active avec son système de ports considérés comme la porte maritime au Sud du pays.

Figure 2.2.5.d : Les mers d'Asie du Sud-Est au centre des enjeux

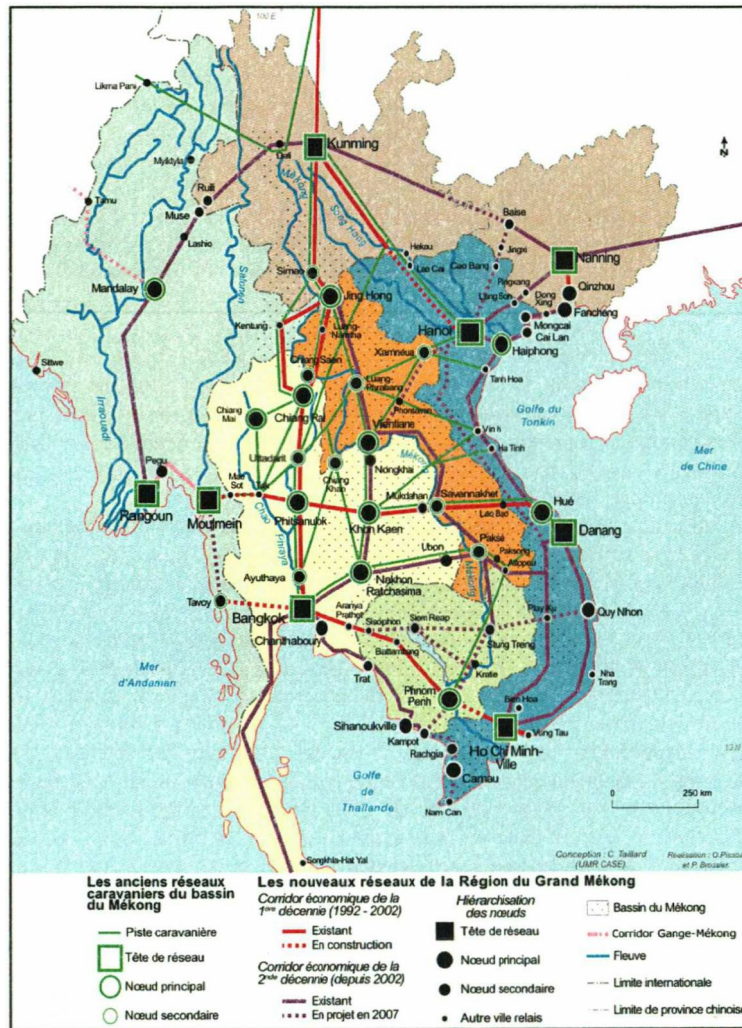


Source : DE KONINCK Rodolphe (2010) - *L'Asie du Sud-Est* - 2<sup>e</sup> édition revue et corrigée - Armand Colin - Paris

D'autre part, comparée à Hanoi, Ho Chi Minh-Ville se trouve dans la zone économique dynamique créée par les métropoles régionales d'Asie du Sud-Est. Elle contribue également aux routes commerciales maritimes massives de la région et du monde au sud d'Asie. Cependant, Hanoi attache de l'importance aux couloirs économiques clés à son nord, principalement vers la Chine - un grand pays de la reprise économique forte ayant un grand nombre des nouvelles métropoles du monde. Mais il semble que la vigueur de l'économie des métropoles de la Chine domine le rôle et la croissance de Hanoi. De l'autre côté, cette métropolisation plus faible s'explique par l'inclusion de vastes espaces agricoles dans le territoire des agglomérations et de plusieurs provinces montagnardes pauvres aux frontières entre le Vietnam et la Chine.



Figure 2.2.5.e : Maillage des corridors de la Région du Grand Mékong



Source : TAILLARD Christian, NGUYEN Tung (2012) - **Planification et transition métropolitaine à Danang, capitale régionale du Centre Vietnam** - dans (sous la direction de) FRANCK Manuelle, GOLD-BLUM Charles, TAILLARD Christian (2012) - **Territoires de l'urbain en Asie du Sud-Est. Métropolisations en mode mineur** - CNRS Edition - Paris

Selon VU Tu Lap et TAILLARD Christian (1994), « la dynamique de la métropolisation, qui caractérise donc le Nord comme le Sud, pose le problème de l'existence du Centre. Celui-ci se réduit d'une manière d'autant plus inquiétante que le processus observé au cours des années 1980 tend à s'accélérer avec le développement des réformes. Le Centre risque de ne plus constituer qu'une marche à la périphérie des deux systèmes spatiaux dominants, et Danang de perdre sa fonction de trait d'union. Cette évolution, à la longue, ne serait pas sans effet sur l'organisation politique du pays, en renforçant la bipartition entre les deux pôles. C'est pourquoi la construction nationale passe par le renforcement des fonctions comme nationales du Centre. Le renforcement des fonctions régionales ne peut cependant suffire à faire exister le Centre. Il faut parallèlement développer sa fonction nationale d'intermédiaire entre le Nord et le Sud en encourageant les complémentaires entre eux, et son rôle international en favorisant les échanges avec le Laos et surtout avec la Thaïlande qui connaît l'économie la plus dynamique de la péninsule ».

« Ces bipolarités structurelles, lisibles dans la longue durée, doivent être réinterprétées aujourd'hui à la lumière de deux choix majeurs du gouvernement vietnamien en matière d'aménagement territorial : l'élévation à la fin 1996 de Danang au statut de ville-province, partagée à cette date avec Hanoi et Ho Chi Minh-Ville, ainsi que Haiphong et Can Tho, puis la création en 1997 de la zone économique clé du Centre. C'est dans ce contexte particulier qu'est envisagée ici l'accélération récente de l'intégration régionale en cours que les reconfigurations urbaines produites » (TAILLARD Christian, NGUYEN Tung, 2012)<sup>15</sup>.

La stratégie vietnamienne, pour rattraper la seconde génération de Nouveaux Pays Industriels asiatiques (Thaïlande, Malaisie...) et les provinces littorales de la Chine, concentre les investissements jusqu'en 2010 sur trois zones économiques clés, définies en 1997-1998 et élargis en 2004, une pour chacune des trois régions :

- (1) Le triangle de développement au Nord (Hanoi - Hai Phong - Ha Long sur la partie septentrionale du delta du fleuve Rouge) ;
- (2) Le corridor de développement au Sud le long de la rivière de Sai Gon et du Dong Nai (Ho Chi Minh-Ville - Bien Hoa - Vung Tau au nord du delta du Mékong) ;
- (3) Le corridor de développement au Centre médian longeant le littoral (Hue - Danang - Tam Ky - Dung Quat - Binh Dinh).

Après 2010, ces zones clés doivent être relayées par des pôles d'équilibre dans la Moyenne Région à l'ouest du delta du fleuve Rouge, par Can Tho dans le delta du Mékong, Vinh et Nha Trang aux deux extrémités du Centre.

Alors, à Danang, les autorités centrales et municipales ont engagé une dynamique de métropolisation qui s'appuie sur de grands travaux de reconfiguration urbaine, comme suit :

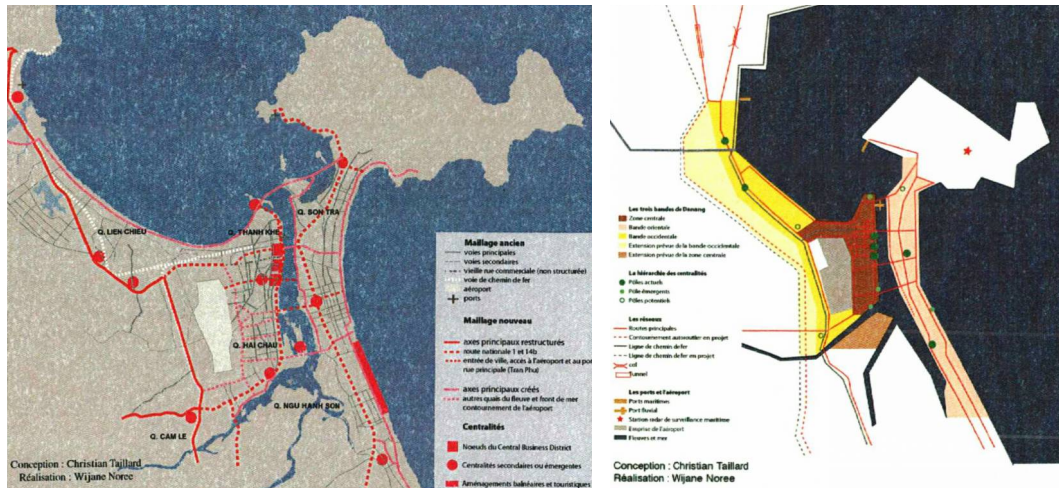
- (1) La construction de quatre nouveaux ponts et l'aménagement des quais du fleuve Han qui traverse et divise Danang en deux parties ayant les développements inégaux : la réalisation de ces ponts s'accompagne d'un aménagement des deux rives du fleuve ;
- (2) L'ouverture de la ville sur le littoral par la création de deux fronts de mer : l'un joue le rôle de transformation et de rénovation de l'habitat, l'autre devient l'axe principal de développement du tourisme international ;
- (3) La reconfiguration du centre-ville liée à ces deux programmes d'infrastructures ;
- (4) La structuration de l'axe d'urbanisation méridien à l'ouest de l'aéroport : la troisième partie de l'agglomération s'organise ;
- (5) Un savoir-faire foncier favorisant le processus de reconfiguration urbaine : la politique de la ville consiste à récupérer la plus-value foncière dégagée par la création de

---

<sup>15</sup> TAILLARD Christian, NGUYEN Tung (2012) - *Planification et transition métropolitaine à Danang, capitale régionale du Centre Vietnam* - dans (sous la direction de) FRANCK Manuelle, GOLDBLUM Charles, TAILLARD Christian (2012) - *Territoires de l'urbain en Asie du Sud-Est. Métropolisations en mode mineur* - CNRS Edition - Paris

nouveaux boulevards, la municipalité lotit les deux bandes de terrain encadrant le nouveau boulevard et les vend au prix du marché.

Figure 2.2.5.f : Reconfiguration des réseaux viaires, hiérarchisation des centralités (image à gauche) et modèle d'organisation spatiale (image à droite) de Danang



Source : TAILLARD Christian, NGUYEN Tung (2012) - *Planification et transition métropolitaine à Danang, capitale régionale du Centre Vietnam* - dans (sous la direction de) FRANCK Manuelle, GOLD-BLUM Charles, TAILLARD Christian (2012) - *Territoires de l'urbain en Asie du Sud-Est. Métropolisations en mode mineur* - CNRS Edition - Paris

Au Vietnam, actuellement, il existe un indicateur récent qui montre presque exactement la métropolisation des grandes villes, c'est l'indice de compétitivité provinciale - ICP. L'ICP est un indicateur destiné à l'estimation et au classement des provinces du Vietnam sur la qualité de la gouvernance économique et la favorabilité de l'environnement d'affaires au développement des entreprises. Cet indice est publié pour le premier pilote en 2005 pour 42 provinces/villes-provinces. A partir de 2006, toutes les provinces sont officiellement incluses à l'examen de cet indice ayant 10 sous-indices (noté au maximum de 100) :

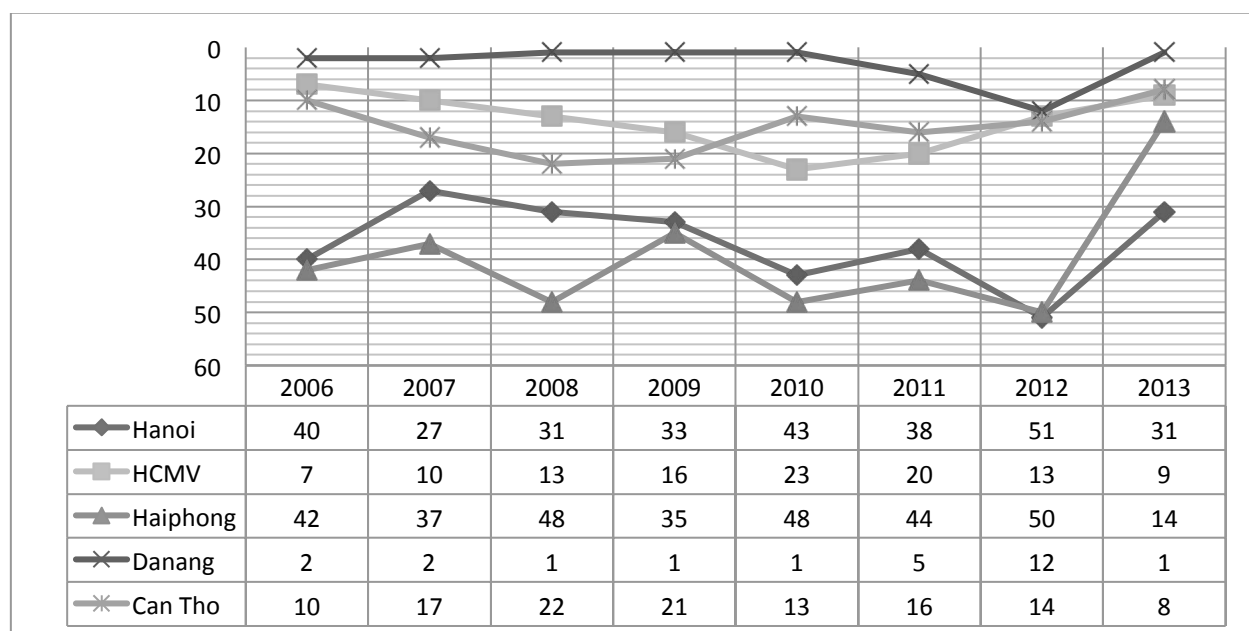
- (1) Le coût pour entrer au marché provincial ;
- (2) L'accessibilité foncière et la stabilité d'usage de sols ;
- (3) La transparence et l'accessibilité aux informations ;
- (4) Le temps de réalisation complète des dispositions juridiques de l'État concertantes ;
- (5) Les dépenses non officielles ;
- (6) La dynamique et le leadership des autorités des provinces ;
- (7) Les services de soutien aux entreprises ;
- (8) La formation des employés ;
- (9) Les institutions juridiques provinciales ;
- (10) La réforme des procédures administratives (depuis 2012).

**Tableau 2.2.5.g : « Top 5 » dans la classification des provinces vietnamiennes selon leur indice de compétitivité provincial, 2006-2013**

Rang	Province / Note (sur la totale de 100)							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>1<sup>e</sup></b>	Binh Duong 76,23	Binh Duong 77,20	Danang 72,18	Danang 75,96	Danang 69,77	Lao Cai 73,53	Dong Thap 63,79	Danang 66,45
<b>2<sup>e</sup></b>	Danang 75,39	Danang 72,96	Binh Duong 71,76	Binh Duong 74,04	Lao Cai 67,97	Bac Ninh 67,27	An Giang 63,42	Thua Thien-Hue 65,56
<b>3<sup>e</sup></b>	Binh Dinh 66,49	Vinh Long 70,14	Vinh Phuc 69,37	Lao Cai 70,47	Dong Thap 67,22	Long An 67,12	Lao Cai 63,08	Kien Giang 63,55
<b>4<sup>e</sup></b>	Vinh Long 64,67	Binh Dinh 69,46	Vinh Long 64,97	Dong Thap 68,54	Tra Vinh 65,80	Dong Thap 67,06	Binh Dinh 63,06	Quang Ninh 63,51
<b>5<sup>e</sup></b>	Dong Nai 64,64	Lao Cai 66,95	Dong Thap 64,64	Vinh Long 67,24	Binh Duong 65,72	Danang 66,98	Vinh Long 62,97	Dong Thap 63,35

Source : <http://www.pci vietnam.org> (le website officiel du Projet de l'Indice de compétitivité provincial géré par le Département de la législation - Chambre de commerce et d'industrie du Vietnam VCCI)

**Figure 2.2.5.h : L'évolution du rang de 5 villes(-provinces) les plus grandes dans la classification des provinces vietnamiennes selon leur indice de compétitivité provincial, 2006-2013**



Source : <http://www.pci vietnam.org> (le website officiel du Projet de l'Indice de compétitivité provincial géré par le Département de la législation - Chambre de commerce et d'industrie du Vietnam VCCI)

Alors on peut trouver que l'ICP représente la dynamique d'une province/ville-province dans la création des attractions pour attirer des ressources d'investissement



et promouvoir la croissance économique locale. L'ICP est également considéré comme un moteur des réformes économiques des provinces lorsqu'il est utilisé comme une base pour le lancement des politiques et des stratégies concernant le développement de chaque province.

Les résultats de l'ICP pendant 8 années consécutives (2006-2013) montrent que Danang est une des localités les plus attrayantes sur l'investissements au Vietnam lorsqu'elle est classée cinq fois au 1<sup>e</sup> rang et deux fois au 2<sup>e</sup> rang. Cela montre la volonté des autorités de cette ville-province qui veulent muer Danang en une métropole future en créant un environnement de production et d'affaires dynamiques destiné aux entreprises domestiques et étrangères. Après Danang, la province de Binh Duong, situé à côté de Ho Chi Minh-Ville, prévue de la transformation en ville-province en 2020, est classée deux fois au 1<sup>e</sup> rang et deux fois au 2<sup>e</sup> rang. Cette province contribue également de manière significative à la production industrielle et l'exportation du pôle sud.

Egalement selon ces résultats, 5 grandes villes(-provinces) sont divisées en 3 groupes distingués :

- (1) Le premier groupe comprenant seulement Danang mentionné souvent « d'excellence » ou « très bien » ;
- (2) Le deuxième groupe comprenant Ho Chi Minh-Ville et Can Tho mentionné généralement « très bien » et « bien » ;
- (3) Le troisième groupe comprenant Hanoi et Haiphong mentionné instablement, fréquemment « bien », parfois « assez bien ».

Ainsi, il existe une forte résurgence de la ville jeune de Danang qui est considérée comme un facteur clé de la croissance économique du Vietnam au Centre. Les « vieilles » villes du Nord, bien qu'elles obtiennent plusieurs « faveurs » des autorités centrales, mais elles manifestent leur « inertie » dans leurs innovations pour créer leur environnement urbain plus dynamique. Alors, peut-être dans l'avenir, le Vietnam établira le modèle de « tripolarisation/trimétropolisation » qui remplace celui actuel de « bipolarisation/bimétropolisation ».

« Le choix des stratégies économiques est certes important dans cette phase de transition vers l'économie de marché et d'ouverture sur l'économie internationale. Le choix de la localisation des investissements et des politiques d'aménagement du territoire l'est tout autant pour assurer une organisation spatiale équilibrée dans un Etat-nation à structure méridienne. Les uns et les autres conditionnent le succès durable d'une politique de réforme désormais bien engagée, un succès auquel ce pays peut aspirer après tant s'années de guerre » (VU Tu Lap et TAILLARD Chrstian, 1994).

## 2.3. Hanoi - la métropole nationale et la mégapole internationale ?

### 2.3.1. La définition d'une métropole au Vietnam

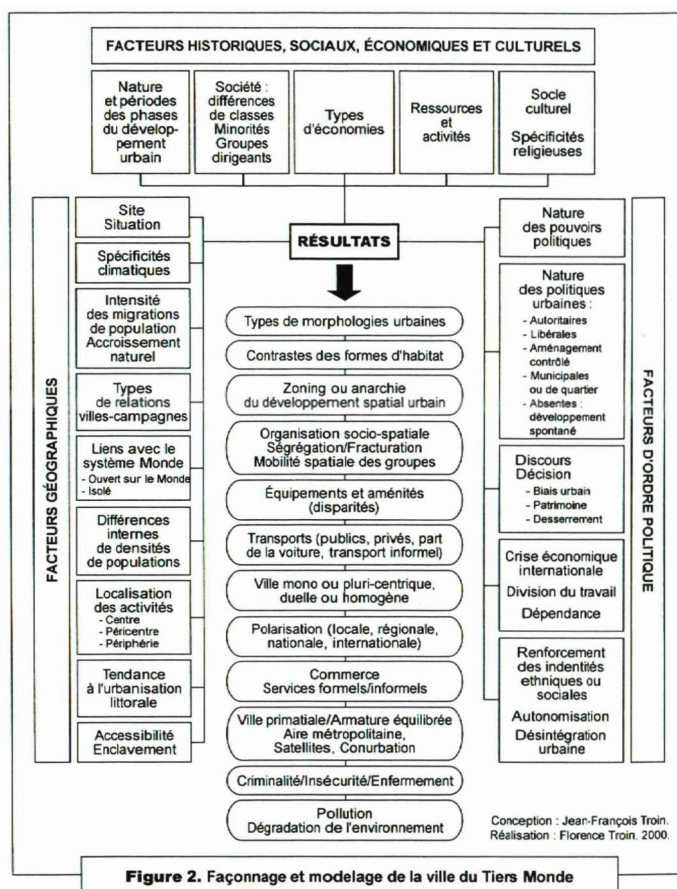
« Dans les pays en développement les métropoles sont généralement de très grandes villes plusieurs fois millionnaires au point de vue démographique. Elles ne correspondent évidemment pas au profil des « vraies » métropoles, mais la plupart d'entre elles sont néanmoins entrées dans le processus de l'internationalisation et de la mondialisation » (WACKERMANN Gabriel, 2000a).

Selon ANTIER Gilles (2005), il y a quelques difficultés de qualifier la métropole comme suit :

(1) Les territoires métropolitains, cela d'abord à propos de la ville et de l'agglomération. Par ville, on convient en général de désigner l'espace central de l'agglomération, souvent historiquement à l'origine de celle-ci (d'où le terme de « ville-centre »). Mais l'agglomération (on parle aussi d'aire urbaine) est plus difficile à cerner : la détermination d'une continuité minimale du bâti ou d'une certaine densité aide à délimiter l'agglomération. L'aire ou la région métropolitaine correspondent à une réalité plus appropriée en termes de dynamique urbaine.

(2) La désignation des métropoles elles-mêmes au milieu de toutes « terminologies incertaines et fluctuantes », telles que métropoles, mégapoles, mégavilles, conurbations ou les autres vocables moins techniques, tels que cités géantes, villes-pieux, ville tentaculaires, gigacité ou gigavilles.

Figure 2.3.1.a : Façonnage et modelage de la ville du Tiers Monde



Source : TROIN Jean-François (2000) - *Les métropoles des « Sud »* - Collection « Carrefours de géographie » - Ellipses - Paris

Au Vietnam, actuellement, deux déterminations de « métropole » et de « métropolisation » ne sont pas légalisées officiellement. Tandis que les chercheurs étrangers utilisent évidemment ces déterminations très répandues à identifier le mouvement actuel des grandes villes du Vietnam, les chercheurs vietnamiens ne les mentionnent qu'à travers les notions temporaires, traduites mot à mot, « super-ville » - signifiant « au-dessus d'une (très) grande ville » (mais « au-dessous d'une gigaville ») et « super-urbanisation » - signifiant « au-dessus d'une urbanisation (normale) ». Cela entraîne, lors de leur « métropolisation » (comme le mode de définition des chercheurs internationaux) ou « super-urbanisation » (comme le mode de définition temporaire des chercheurs domestiques), des difficultés aux grandes villes du Vietnam sur le plan des bases juridiques et spécialisées de définir plus clairement la stratégie de développement correspondant au système de la hiérarchie urbaine du monde.

L'absence des bases juridiques pour accélération de la métropolisation se reflète également dans la gestion administrative aux grande ville du Vietnam avec 3 niveaux de gestion courante (de province - de district - de commune)<sup>16</sup> qui rendent les opérations de gestion administratives et formelles, c'est-à-dire il manque encore de mécanisme d'autonomie et d'auto-responsabilité réelle à chaque niveau. Alors, en facilitant sa métropolisation, Ho Chi Minh-Ville est la première ville du Vietnam qui propose un nouveau modèle de gestion urbaine avec 2 niveaux : le niveau de ville(-province) autonome dépendant directement du gouvernement central et le niveau de sous-ville (des 4 villes-satellites Nord, Sud, Est et Ouest<sup>17</sup>, des 3 villes-communes et des 35 communes) autonome dépendant directement des autorités municipales de Ho Chi Minh-Ville. Alors les autorités municipales de Ho Chi Minh-Ville géreront directement la ville centrale comprenant 13 arrondissements urbains existants où il y aura l'établissement administratif représentant sans le conseil du peuple). Autrement dit, Ho Chi Minh-Ville deviendra administrativement une métropole qui comprendra ses villes autonomes, alors il existera « les villes dans la ville ». Et après la proposition de Ho Chi Minh-Ville, Danang demande aussi aux autorités centrales l'introduction de ce nouveau mode de gestion.

Si cette proposition de Ho Chi Minh-Ville est adopté, c'est un signe positif qui simplifie la gestion administrative en facilitant la dynamique urbaine des villes-provinces du Vietnam dans la création des métropoles (nationales) réelles dans l'avenir. Toutefois, car la Constitution (actuelle) du Vietnam ne définit pas encore un niveau administratif intermédiaire (spécifique), correspondant au niveau sous-national et sur-provincial, la coordination entre les provinces environnantes (jouant le rôle important dans la créa-

<sup>16</sup> Correspondant à chaque niveau, il y a deux établissements administratifs les plus importants : le Conseil du peuple et le Comité du peuple

<sup>17</sup> La ville Nord (149 km<sup>2</sup>) est établie sur la base des limites administratives actuelles de l'arrondissement 12 et du district Hoc Mon ; la ville Sud (194 km<sup>2</sup>) - de l'arrondissement 7, du quartier 7 de l'arrondissement 8, du district Nha Be, des communes Binh Hung et Phong Phu du district Binh Chanh ; la ville Est (211 km<sup>2</sup>) - des arrondissements 2, 9 et Thu Duc ; la ville Ouest (191 km<sup>2</sup>) - de l'arrondissement Binh Tan, des quartiers 7 et 16 de l'arrondissement 8, des 4 communes du district Binh Chanh ; la ville Centrale - des arrondissements restants (1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Binh Thanh, Phu Nhuan, Go Vap, Tan Binh, Tan Phu)

tion de l'ensemble de l'aire métropolitaine) et la ville centrale est inefficace et dépend fortement des décisions ou des réglementations du gouvernement central. C'est une des raisons principales pour la décision d'expansion des limites administratives de Hanoi en 2008 lorsque Hanoi ancienne ne pouvait pas « diriger » la province Ha Tay.

### 2.3.2. La qualification et quantification d'une métropole au Vietnam

Selon ANTIER Gilles (2005), il existe les classements plus généraux pour la hiérarchisation des métropoles :

- Le classement démographique ;
- Le classement à base « économique » ;
- Le classement sur une base « plurifonctionnelle »

Pour le classement sur une base « plurifonctionnelle », ANTIER Gilles a donné huit indicateurs métropolitains, notés de la manière suivante :

**Tableau 2.3.2.a : Les indicateurs et la base de notation correspondante du classement des métropoles sur une base « plurifonctionnelle »**

<i>Indicateur</i>	<i>Base de notation</i>	<i>Observations</i>
(1) Masse de population	- > 20 M habitants = 4 - 10-20 Mh = 3 - 5-10 Mh = 2 - 3-5 Mh = 1 - < 3 Mh = 0	Estimation 2002 arrondie
(2) Flux aéroportuaire	- > 60 M passagers/an = 3 - 25-60 Mp = 2 - 8-25 Mp = 1 - < 8 Mp ou NS = 0	Trafic 2003 Source : Aéroport Magazine hors série, mai 2004
(3) Longueur de réseau de métro	- > 100 km = 3 - 50-100 km = 2 - 10-50km = 1 - < 10 km = 0	Sources principales : www.urbanrail.net
(4) Rôle de place boursière	- > 1.000 Mds € = 3 - 500-1000 Mds € = 2 - 100-500 Mds € = 1	Capitalisation boursière des places - juin 2004 Source : FIBV
(5) Pôle d'innovation scientifique et technologique	- 10-20 = 2 - < 10 = 1	Source div. IAURIF et revue Wired

(6) Organisation de grands événements	- Jeux olympiques + expos = 2 - Jeux olympiques ou exposition universelle = 1	Entre 1900 et 2010 Source : CIO (Comité international olympique) et BIE
(7) Organisation de congrès internationaux	- > 100/an = 3 - 5-100/an = 2 - 30-50/an = 1	Etat 2003 Source : UIA (Union of International Associations)
(8) L'importance au plan patrimonial et culturel	- Foyer de rayonnement artistique et culturel mondialement reconnu = 2 - Classement de la ville-centre ou de quartier(s) = 1	Source : UNESCO, Patrimoine mondial de l'Humanité, décembre 2003

Source : ANTIER Gilles (2005) - *Les stratégies des grandes métropoles. Enjeux, pouvoirs et aménagement* - Armand Colin - Paris

Alors, on peut trouver que ces indicateurs sont divisés en 4 groupes :

- Le critère démographique : (1) ;
- Les critères d'infrastructures : (2) et (3) ;
- Les critères économiques : (4) et (5)
- Les critères d'attractivité vérifiée : (6), (7) et (8).

Sur la base de ces indicateurs, ANTIER Gilles a également noté les métropoles du monde. Dans notre recherche, nous citons l'extrait de la notation des métropoles en Asie du Sud-Est :

Tableau 2.3.2.b : Hiérarchisation des métropoles en Asie du Sud-Est sur une base « plurifonctionnelle »

Métropoles	(1) Pop.	(2) Flux aé- rop.	(3) Mé- tro	(4) Pôle tech- no.	(5) Bourse	(6) Grands évén.	(7) Con- grès	(8) Pa- trim. cultur.	Note sur 23
<b>Les leader</b>									<b>18 à 21</b>
<b>Le 1<sup>e</sup> rang des challengers</b>									<b>10 à 13</b>
Singapour RU	1	2	2	2	1	0	3	0	11
<b>Le 2<sup>e</sup> rang des challengers</b>									<b>8 à 9</b>
Bangkok RM	2	2	1	0	1	0	2	1	9
<b>Le 1<sup>e</sup> rang des régionales</b>									<b>6 à 7</b>
Kuala Lumpur RM	1	1	1	1	1	0	1	0	6
<b>Le 2<sup>e</sup> rang des régionales</b>									<b>4 à 5</b>

Jakarta JBTB	3	1	0	1	0	0	0	0	5
Manille RU	3	0	1	0	0	0	0	0	4

Notes : RM - région métropolitaine (institutionnalisée ou non), RU - Région urbaine (aire métropolitaine, au sens fonctionnel), JBTB - conurbation Jabotabek

Note des autres métropoles : 21 : Londres, Paris ; 20 : New York ; 18 : Tokyo ; 13 : Chicago, Séoul ; 12 : San Francisco ; 11 : Los Angeles, Madrid ; 10 : Hongkong, Shanghai, Montréal, Mexico, Sydney, Washington, Moscou ; 9 : Barcelone, Frankfort, Beijing, Osaka, Rio de Janeiro, Berlin, Amsterdam, Melbourne ; 8 : Toronto, Milan, Sao Paulo, Rome, Bruxelles ; 7 : Taipei, Boston, Athènes, Le Caire, Istanbul ; 6 : Seattle, Atlanta, Nagoya, San Diego, Philadelphie, Buenos Aires ; 5 : Dallas, Detroit, Phoenix, Miami, Houston, Lisbonne, Johannesburg, Mumbai, Delhi ; 4 : Saint Pétersbourg, Santiago, Bangalore, Calcutta.

Source : ANTIER Gilles (2005) - **Les stratégies des grandes métropoles. Enjeux, pouvoirs et aménagement** - Armand Colin - Paris

En réalité, Hanoi a commencé la préparation des grands équipements métropolitains à niveau d'une métropole régionale :

(1) Masse de population : l'expansion des limites administratives et le rattachement de la province de Ha Tay en 2008 provoquent une grande concentration urbaine de Hanoi avec une population de plus de 6 millions d'habitants. Ceci est considéré à la fois comme un début et une confirmation de la métropolisation de Hanoi.

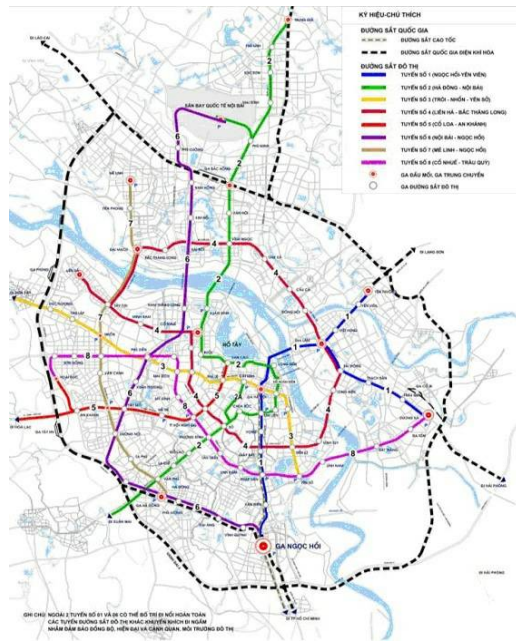
(2) Flux aéroportuaire : Hanoi possède l'aéroport international de Noi Bai qui est classé de 4E par le norme de l'OACI<sup>18</sup>. Actuellement, cet aéroport possède deux pistes en béton, l'une de 3.800 mètres, l'autre de 3.200 mètres. Donc maintenant il peut servir au maximum 8 millions de passagers internationaux et 4 millions de passagers domestiques par an, desservir 43 compagnies aériennes internationales et domestiques<sup>19</sup>. En 2012, le gouvernement a effectué l'expansion du terminal T1 (construit en 2001, capacité maximale de 6 millions de passagers par an), la nouvelle construction du terminal T2 (la capacité estimée de 10-15 millions de passagers par an), l'amélioration de l'aérogare de fret (la capacité renforcée à 200 mille tonnes par an). Après 2020, le gouvernement envisagera les établissements des terminaux T3 et T4 pour augmenter la capacité totale de l'aéroport de Noi Bai à 50 millions de passagers par an, l'expansion de l'aérogare de fret pour atteindre la capacité de 500 mille de tonnes par an.

(3) Métro : Selon la décision N° 1259/2011/QĐ-TTg le 26/07/2011 du Premier ministre approuvant le schéma directeur de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050, donc dans l'avenir, il y aura 8 lignes dans le réseau ferré urbain sous forme d'UMRT (Urban Mass Rapid Transit). Hanoi a lancé la construction les lignes 2/2A et 3 (dont l'achèvement de la ligne 2A est prévue en 2015). Si Hanoi finira complètement de l'ensemble de son réseau ferré urbain, il y aura plus de 300 km de chemin de fer urbain.

<sup>18</sup> Organisation de l'Aviation Civile Internationale

<sup>19</sup> Selon <http://vietnamairport.vn/page/69/cang-hang-khong-san-bay/cang-hang-khong-quoc-te-noi-bai>

Figure 2.3.2.c : Le réseau ferré urbain complet dans l'avenir de Hanoi



	Ligne	Longueur
1	Ngoc Hoi - Yen Vien	38,7 km
2	Noi Bai - Ha Dong	35,2 km
2A	Cat Linh - Ha Dong	14,0 km
3	Troi - Nhon - Yen So	21,0 km
4	Lien Ha - Bac Thang Long	53,1 km
5	Nam Ho Tay - Hoa Lac	34,5 km
6	Noi Bai - Ngoc Hoi	47,0 km
7	Me Linh - Ngoc Hoi	35,0 km
8	Co Nhue - Trau Quy	28,0 km

Source : Département de la gestion de réseau ferré urbain de Hanoi - Comité du peuple de Hanoi (<http://www.mrb.gov.vn/vi/quy-hoach-chung-cac-tuyen-duong-sat-do-thi-thanh-pho-ha-noi>)

(4) Rôle de place boursière : la Bourse de Hanoi (Hanoi Stock Exchange HNX), établi en 1998 sous le nom Hanoi Securities Trading Center (Hanoi STC), commençait à fonctionner officiellement depuis 2005 (après 5 ans de l'apparition de la Bourse de Ho Chi Minh-Ville).

(5) Pôle d'innovation scientifique et technologique : le Parc de high-tech de Hoa Lac (Hoa Lac Hi-tech Park), qui se trouve au district Thach That de Hanoi, ayant une surface de 1.586 ha, était établit depuis 1998 sous forme d'une cité technologique nationale<sup>20</sup>. Avec la cité universitaire nationale de Hanoi à proximité ayant une surface de 1.113 ha<sup>21</sup>, ce parc est un des noyaux principaux et importants pour la création de la ville-satellite de Hoa Lac qui est chargée des fonctions technologique et éducative.

(6) Organisation de grands événements : l'événement sportif régional de Jeux Sud-Est asiatiques SEA Games 22 s'est tenu pour la première fois en 2003, principalement à Hanoi et à quelques autres provinces voisines. Pour répondre à cet événement, Hanoi a construit un nouveau grand complexe sportif situé à la zone périurbaine ouest de la ville, dont le stade national. Le SEA Games 31 se dérouleront à Hanoi en 2021. Ensuite, en 2009, Hanoi a continué d'accueillir les Jeux asiatiques en salle 3 (Asian Indoor Games 3). L'organisation d'un autre événement sportif à l'échelle plus grande des Jeux asiatiques ASIAD 18 sera prévue à Hanoi en 2019, mais en 2014, le gouvernement du Vietnam demande son retrait au Conseil olympique d'Asie en raison des

<sup>20</sup> Selon la décision N° 198/1998/QĐ-TTg le 12/10/1998 du Premier ministre établissant le parc de high-tech de Hoa Lac

<sup>21</sup> Selon la décision N° 1907/2013/QĐ-TTg le 18/10/2013 du Premier ministre approuvant le schéma directeur de la cité universitaire nationale de Hanoi



difficultés économiques et du manque d'expériences du Vietnam en général et de Hanoi en particulier dans l'organisation de grands événements sportifs.

(7) Organisation de congrès internationaux : depuis la fin des années 90, Hanoi a commencé à renforcer l'organisation des congrès internationaux. Un des congrès internationaux qui est considéré comme le début de cette tendance est le Sommet de la Francophonie en 1997. Grâce à ce congrès, avec l'appui important de la France, Hanoi a construit le centre de conférence international situé au centre-ville et amélioré plusieurs équipements urbains. En 2006, pour servir le Sommet de la Coopération économique pour l'Asie-Pacifique (Asia-Pacific Economic Cooperation APEC), Hanoi a établi le Centre national des conférences à la périphérie de la ville.

(8) L'importance au plan patrimonial et culturel : jusqu'à 2014, Hanoi a un patrimoine culturel mondial (le secteur central de la cité impériale de Thang Long-Hanoi, 2010), un patrimoine culturel immatériel de l'humanité (les fêtes de Giong des temples de Phu Dong et de Soc, 2010) et un registre international « Mémoire du monde » (les stèles des docteurs au temple de la Littérature, 2013).

Il semble que dans la période actuelle, afin de se préparer à la métropolisation, Hanoi se concentre sur le développement physique de la ville à travers la création des grands équipements pour l'ouverture et l'intégration de la ville à la région et au monde. Ces nouveaux équipements ont une double signification, ils sont possédés à la fois par la nation et la municipalité, principalement investis par le gouvernement central à travers les ressources financières nationales (le budget annuel de construction de l'Etat, les emprunts à l'étranger sous le nom du gouvernement). Cependant, les investissements massifs, en raison des calculs hâtifs qui sous-estiment toutes les difficultés de l'économie, causent parfois des pertes d'équilibre et de stabilité du budget de l'Etat, de sorte à certains cas, quelques de ces investissements doivent être annulés ou leur exécution est prolongée.

Alors, à travers Hanoi, on peut trouver que la métropolisation d'une grande ville (au Vietnam) est approchée à deux sens :

(1) L'approche descendante (top-down) est en vertu des stratégies de développement urbain du gouvernement national pour mettre les villes du pays à participer à l'opération globale des réseaux urbains régionaux ou mondiaux. Cette approche lie fortement les villes aux ressources et aux chances nationales pour accélérer leur croissance économique, leur création des infrastructures urbaines, leur développement des activités scientifiques, technologiques et leur convergence des activités sociales tournés vers une influence au-dehors des limites administratives du pays ;

(2) L'approche ascendante (bottom-up) suit la dynamique et le mouvement immanent de chaque ville. La ville elle-même doit être conscient de ses propres ressources internes, les avantages et les problèmes qui se posent pendant et après sa métropolisation. La ville doit aussi se renouveler, se restructurer à travers ses espaces physiques et sociaux pour créer plusieurs possibilités d'attirer plus de ressources externes. La ville devient (plus) attractive, dynamique en affirmant son identité, ses caractéristiques de la personnalité et son rôle dans le flux de la mondialisation.

L'approche descendante est considérée comme une condition nécessaire, et celle ascendante - une condition suffisante de la métropolisation au Vietnam. Le gouvernement central espère que Hanoi deviendra une métropole réelle à niveau national et surtout à niveau sur-national. Avec la métropolisation existante de Ho Chi Minh-Ville, cette bimétropolisation aidera le Vietnam se développent plus rapidement pour rattraper et rejoindre le groupe des nouveaux pays industriels d'Asie du Sud-Est en particulier et puis d'Asie en général. Elle crée également un développement plus égal entre les deux extrémités du pays causés par les caractéristiques de la forme géographique et de l'histoire politique. A travers ses récentes actions, le gouvernement central manifestent sa volonté dans le « montage » de Hanoi en reconnaissant des éléments défavorables de Hanoi par rapport à Ho Chi Minh-Ville. Si Hanoi, une ville « la plus socialiste » du Vietnam, réussira sa métropolisation, le gouvernement vietnamien confirmera la supériorité du régime socialiste (rénové et réformé) au Vietnam.

Cependant, bien que le gouvernement central soutienne de son mieux la métropolisation de Hanoi, la municipalité représente son attitude « indolente ». Hanoi perd ses plusieurs chances à cause de son innovation lente, son attente et sa dépendance du gouvernement central. La subvention pendant la durée longue entraîne la réduction de l'autonomie et de la dynamique nécessaire de Hanoi en face du changement rapide du monde sous des impacts de la mondialisation. Ceci est également constaté à une autre grande ville du Nord qui est Haiphong par rapport aux 3 grandes villes vietnamiennes restantes se trouvant au Sud. Ainsi, Hanoi (et Hai Phong ) prend ses distances un peu du jeu des grandes villes au Vietnam, est en contraste avec Danang qui essaye bien de créer son image d'une ville active dans le développement, la sécurité dans l'investissement et l'ambiance amicale dans la vie urbaine et dans l'environnement de travail. Les hésitations et la procrastination de Hanoi montrent également une lutte interne dans la ville entre, d'un côté, les pensées « traditionnelles », générées par l'histoire et le mode de vie « trop » typique de cette ville, qui veulent réduire la présence des éléments exotiques pour conserver une certaine fermeture, une apparence paisible, ancienne et profonde d'une ville orientale millénaire ; de l'autre côté, les idées « modernes » qui veulent intégrer la ville dans le courant de mondialisation à travers l'ouverture, le renforcement des communications commerciales et l'importation des nouveaux points de vue, cultures du monde. Cette procrastination prolonge non seulement la période de transition de Hanoi, mais aussi affecte le processus de métropolisation Ho Chi Minh-Ville car elle doit partager avec Hanoi des ressources limitées du Vietnam en développement. Ho Chi Minh-Ville, bien qu'elle rassemblât les conditions nécessaires et suffisantes pour devenir une métropole régionale depuis des années 60, 70 du XX<sup>e</sup> siècle, mais jusqu'à maintenant, après près de la moitié siècle, elle est classé encore comme « une métropole potentielle ».

Alors, Hanoi, dans son état de nature, est encore un « centre politique » plutôt qu'un « centre économique » du pays. Elle peut être importante (même si très importante) dans le réseau urbain du Vietnam, mais dans le réseau urbain de la région ou du monde, elle présente son rôle économique estompé en raison de la croissance instable causée par « sa métropolisation administratisée ou politisée ». ↩

## LES SCHEMAS DIRECTEURS ET LES CHANGEMENTS STRATEGIQUES DE PLANIFICATION SPATIALE URBAINE D'UNE HANOI MODERNE

→ Retirer les changements stratégiques de planification spatiale dans le schéma directeur actuel (en 2011) en analysant les schémas directeurs précédents (en 1961, 1976, 1981, 1992 et 1998) qui concernent les contextes spécifiques (historiques - sociaux - économiques) de Hanoi.

### 3.1. L'évolution des limites administratives et de la population de Hanoi depuis son indépendance en 1954<sup>1</sup>

Les limites administratives sont destinées à la détermination de la surface de terre et de l'échelle de population de chaque localité selon la disposition des autorités centrales. Elles sont considérées comme une base juridique très importante pour la délimitation des frontières, des responsabilités des autorités locales dans la gestion administrative sur le territoire, la population et les activités de croissance. L'existence et le fonctionnement efficace d'une unité administrative sont fondés sur la raisonnableté et la stabilité de ses limites. En raison du rôle des limites administratives, leur planification et modification sont traditionnellement une opération importante de la gestion décidée par les autorités centrales.

#### 3.1.1. Les changements des limites administratives

Au Vietnam, après la libération du Nord en 1954 et surtout la réunification du pays en 1975, le gouvernement central a redéterminé et modifié plusieurs fois des limites administratives des localités, dont Hanoi, pour correspondre à plusieurs phases de développement socio-économique local. Alors, de 1954 à aujourd'hui, il y a eu 4 fois d'importantes modifications des limites administratives en 1961, 1978, 1991 et 2008. Les mesures de 1961, 1978 et 2008 ont permis une extension des limites, alors celle de 1991 a entraîné une réduction de ces limites.

---

<sup>1</sup> Selon NGO Dang Tri, DO Thi Thanh Loan (2011) - *Quatre fois de la modification des limites administratives de la ville de Hanoi dans l'époque 1954-2008, significations et expériences* - extrait de « Faculté de l'histoire (2011) de l'Université nationale de Hanoi - *Pour Thanh Long - Hanoi* - Maison d'édition du Monde - Hanoi »

### **a. Le premier changement des limites administratives en 1961**

Après les Accords de Genève, signés le 21/07/1954, mettant fin à la guerre d'Indochine, les troupes vietnamiens sont entrées dans Hanoi et ont repris la ville ainsi que la gestion administrative. Hanoi a été libérée et elle devenait une ville-province du Vietnam au Sud. En 1954, Hanoi avait une surface de 152,2 km<sup>2</sup> (son intra-muros de 12,2 km<sup>2</sup>, son extra-muros de 140 km<sup>2</sup>) et la population de 436.624 habitants. Elle comprenait 36 quartiers (urbains) au centre-ville et 4 arrondissements (ruraux) à la périphérie. Elle touchait à la province Bac Ninh au nord et à l'est, à la province Son Tay à l'ouest et à la province Ha Dong au sud et à l'ouest.

Depuis 1958, Hanoi a effectué les campagnes de réforme sociale et économique selon les principes du régime socialiste, et la demande de l'expansion des limites municipales était claire. Le Bureau politique du Parti communiste vietnamien (PCV) s'est réuni pour évaluer l'état de lieux de Hanoi, proposer l'échelle et la direction de développement de la ville. Puis, le 12/09/1959, il a publié la résolution N° 98/ND-TW abordant la planification et l'expansion spatiale de Hanoi. Hanoi deviendrait une ville industrielles, un centre politique - culturel - économique du pays. Alors, Hanoi comprendrait le centre-ville existant, la périphérie avec des zones industrielles et des quartiers résidentiels établis nouvellement et progressivement.

Suite à cette direction, le gouvernement a proposé une expansion tentaculaire de Hanoi à travers le rattachement des unités administratives à proximité ayant les liens socio-économiques étroits à Hanoi. Cette proposition a été approuvée au 20/04/1961. Alors, en 1961, Hanoi a pris :

- 18 communes, 6 hameaux et 1 ville-commune de la province Ha Dong ;
- 29 communes et 1 ville-commune de la province Bac Ninh ;
- 17 communes et une moitié d'un hameau de la province Vinh Phuc ;
- 1 commune de la province Hung Yen.

Alors Hanoi de 1961 avait une surface de 586,13 km<sup>2</sup> et une population de 910 mille d'habitants<sup>2</sup>, la nouvelle surface étant de 4 fois plus large, la nouvelle population de 1,5 fois plus grande que l'ancienne. Elle touchait aux provinces Vinh Phuc et Bac Ninh au nord, aux provinces Hung Yen et Bac Ninh à l'est et à la province Ha Dong au sud et à l'ouest. Le centre-ville a été également élargi pour répondre mieux aux demandes d'un nouveau développement de la ville.

### **b. Le deuxième changement des limites administratives en 1978**

Après la réunification du pays en 1975, le 02/07/1976, Hanoi était officiellement sélectionné pour être la capitale de la République socialiste du Vietnam. Répondant aux besoins d'une nouvelle ère d'après-guerre, assurant la sécurité et la défense nationale,

---

<sup>2</sup> Ecole normale supérieure de Hanoi (2000) - *Géographie de Hanoi* - Maison d'édition de l'Université nationale de Hanoi - Hanoi - p. 122-123

évitant des crues du fleuve Rouge, les autorités centrales ont proposé une nouvelle expansion vers la province Vinh Phuc au nord et Ha Son Binh à l'ouest. D'une part, concernant cette expansion, les aménageurs, soutenus par les spécialistes soviétiques, ont également proposé un nouveau schéma directeur de Hanoi avec l'établissement d'une ville nouvelle dans la province Vinh Phuc qui serait étroitement liée à Hanoi existante et deviendrait une ville composante de Hanoi nouvelle. D'autre part, l'agglomération existante de Hanoi serait renforcée. Alors, sur la base des solutions socio-économiques proposées par des spécialistes soviétiques et vietnamiens, le 17/07/1976, le gouvernement central a approuvé les arguments économiques-techniques pour le développement pour 2000. Selon cette approbation, Hanoi deviendrait une « unité urbaine industrielle-agricole » fondée sur l'auto-égalité de croissance entre l'industrie (qui serait concentrée à l'agglomération centrale de la ville) et l'agriculture (qui serait effectuée aux zones périphériques de plus en plus élargies). Alors, la banlieue de Hanoi jouait les rôles d'une ceinture de sécurité alimentaire, de disposition des grands équipements urbains. Les villes-satellites seraient établies autour de Hanoi en deux demi-anneaux (Xuan Mai - Son Tay - Ba Vi au sud-ouest, Vinh Yen - Tam Dao - Bac Ninh au nord-est).

C'est pourquoi, le 29/12/1978, l'Assemblée Nationale a approuvé l'expansion des limites administratives de Hanoi à travers le rattachement des unités administratives des provinces voisines, comme :

- La province Ha Son Binh : 32 communes du district Ba Vi, 22 communes du district Phuc Tho, 19 communes du district Thach That, 15 communes et 1 ville-commune du district Dan Phuong, 27 communes du district Hoai Duc, 9 communes et 5 quartiers de la ville-district Son Tay ;
- La province Vinh Phu : 22 communes et 2 villes-communes du district Me Linh, 25 communes du district Soc Son.

En raison de cette expansion, Hanoi a une population totale de 2,5 millions d'habitants<sup>3</sup>. Puis, les limites administratives de Hanoi furent modifiées quelques fois à l'échelle petite. Alors, jusqu'au 12/08/1991, Hanoi avait une surface de 2.139 km<sup>2</sup> et une population de 3.057.000 habitants. Elle touchait aux provinces Ha Bac et Hai Hung à l'est, à la province Vinh Phu au nord et à l'ouest, à la province Bac Thai au nord et à la province Ha Tay au sud<sup>4</sup>.

### ***c. Le troisième changement des limites administratives en 1991***

Dans le contexte d'un pays d'après-guerre, la réalité a manifesté des irrationalités et des impossibilités dans la gestion d'une capitale trop large. C'est pourquoi la municipalité a demandé au Bureau politique et au Gouvernement central une contraction des limites administratives. Le 24/11/1989, sur la base de cette proposition de Hanoi,

<sup>3</sup> NGUYEN Vinh Phuc (2005) - *Histoire de Thang Long - Hanoi* - Maison d'édition des Jeunes - Hanoi - p. 488

<sup>4</sup> Ecole normale supérieure de Hanoi (2000) - *Géographie de Hanoi* - Maison d'édition de l'Université nationale de Hanoi - Hanoi - p. 39

le Bureau politique du PCV a élaboré l'annonce N° 170/TB-TW dans laquelle on a remarqué l'irrationalité de la surface de Hanoi, surtout de la surface suburbaine. Plus concrètement, la surface d'extra-muros de la ville était trop grande par rapport à celle d'intra-muros (plus de 49 fois), la population d'extra-muros était plus grande de 2 fois que celle d'intra-muros. Alors il semblait que Hanoi était une ville agricole, autrement dit, à Hanoi, l'agriculture dominait l'industrie par sa proportion de population active. Les stratégies pour la croissance de la ville étaient « inégalement » éparpillées dans tous les deux domaines : industrie/agriculture, urbain/rural. Cela s'explique par le fait que les raisons de l'expansion de 1978 (renforcement de l'agriculture dans la ville) ne concordait plus avec la réalité de la croissance de la ville et le rôle de leader d'une capitale, surtout après la réforme économique du pays. Donc, le Bureau politique a accepté la proposition de Hanoi. Du 4 au 6/12/1989, la municipalité a discuté de la stratégie du développement et de la planification spatiale de Hanoi pour une nouvelle époque basée sur l'ouverture du marché et l'apparition des activités de services à côté de l'agriculture traditionnelle et l'industrie jeune.

Le 12/08/1991, l'Assemblée Nationale a lancé officiellement sa résolution de contraction des limites administratives de Hanoi :

- La ville-district Son Tay et 5 district Hoai Duc, Phuc Tho, Dan Phuong, Ba Vi et Thach That retournés à la province Ha Tay ;
- Le district Me Linh retourné à la province Vinh Phu.

Alors, depuis 1991, Hanoi, qui avait une surface de 921,8 km<sup>2</sup> et une population de 2.052.000 habitants, comprenait 4 arrondissements (urbains) pour l'intra-muros et 5 districts (ruraux) pour l'extra-muros. Elle touchait aux provinces Ha Bac et Hai Hung à l'est, à la province Vinh Phu au nord et à l'ouest, à la province Bac Thai au nord et à la province Ha Tay au sud<sup>5</sup>.

#### ***d. Le quatrième changement des limites administratives en 2008***

Jusqu'au 31/07/2008, Hanoi avait une surface de 921,8 km<sup>2</sup> et une population de 3.145.300 habitants. L'intra-muros de Hanoi avait la surface de 84,3 km<sup>2</sup>, soit 9% de la surface totale de Hanoi, et comprenait 125 quartiers (urbains) disposés dans 9 arrondissements (Ba Dinh, Hoan Kiem, Dong Da, Hai Ba Trung, Tay Ho, Thanh Xuan, Cau Giay, Hoang Mai, Long Bien). L'extra-muros de Hanoi avait la surface de 836,5 km<sup>2</sup> (plus large de 10 fois que celle de l'intra-muros) avec 99 communes et 5 villes-communes disposées dans 5 districts (Gia Lam, Dong Anh, Tu Liem, Thanh Tri, Soc Son). Elle touchait aux provinces Bac Ninh et Hung Yen à l'est, à la province Vinh Phuc à l'ouest, à la province Ha Tay au sud et à l'ouest et à la province Thai Nguyen au nord<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> NGUYEN Quang An (2003) - *Vietnam et ses changements de géonymes et de limites administratives 1945-2002* - Maison d'édition des Informations - Hanoi - p. 773

<sup>6</sup> Ecole normale supérieure de Hanoi (2000) - *Géographie de Hanoi* - Maison d'édition de l'Université nationale de Hanoi - Hanoi - p. 2, 40

En 2000, les autorités centrales ont publié quelques documents juridiques importants concernant la redétermination ou la confirmation du rôle de la capitale de Hanoi, comme l'ordonnance sur la capitale N° 29/2000/PL-UBTVQH le 28/12/2000 de l'Assemblée Nationale, la résolution N° 15-NQ/TW le 15/12/2000 du Bureau politique. Ces documents déterminent que « la capitale de Hanoi est le cerveau politique - administratif national ; le grand centre culturel, scientifique, éducatif, économique et d'affaires internationales du pays ; le lieu où se trouvent les établissements des autorités centrales, les organismes socio-politiques, les représentants diplomatiques étrangers, les organisations internationales ; le lieu où se passent les activités intérieures et extérieures à niveau de pays ». Alors, sur la base de cette détermination, Hanoi doit être chargé des nouvelles missions, telles que le renforcement de l'industrialisation-modernisation, la stabilisation de la croissance économique avec la rationalité dans la structure des professions, le développement des domaines industriels sélectifs, la priorité pour les sciences appliqués, les nouvelles (hautes) technologies, l'avancement de l'éducation et de la formation.

Alors, depuis 2007, la question de l'expansion des limites administratives est reposé aux autorités centrales et municipales car selon eux, l'espace physique existant de Hanoi ne peut pas répondre aux demandes de sols des projets massifs d'infrastructures, d'équipements et de logements. L'immigration pousse la densité de la population de plus de 5.000 habitants/km<sup>2</sup>, surtout de 11.600 habitants/km<sup>2</sup> au centre-ville (contre la densité moyenne du pays de 227 habitants/km<sup>2</sup>).

Le Bureau politique a établi 9 critères pour sélectionner la solution la plus raisonnable :

- (1) La solution sélectionnée doit répondre aux directions de développement urbain de Hanoi ;
- (2) La solution sélectionnée doit établir la nouvelle échelle de surface et de population fondée sur la hiérarchie urbaine ;
- (3) La solution sélectionnée doit assurer l'attachement durable des nouvelles infrastructures importantes et des nouveaux projets nationaux à la capitale ;
- (4) La solution sélectionnée doit accorder avec les conditions géographiques, historiques et culturelles traditionnelles ;
- (5) La solution sélectionnée doit créer un fonds foncier suffisant à établir quelques zones de fonctions spécifiques, quelques villes(-satellites) nouvelles d'une capitale ;
- (6) La solution sélectionnée doit créer les ceintures vertes, les espaces ouvertes ;
- (7) La solution sélectionnée doit joindre à l'agglomération centrale les territoires ayant historiquement et économiquement les liens étroits avec Hanoi ancienne ;
- (8) La solution sélectionnée doit déranger au minimum la gestion administrative nationale ;
- (9) La solution sélectionnée doit correspondre à la fortune présente et future du pays.



Le gouvernement central a proposé 5 solutions de l'expansion des limites administratives de Hanoi dépendant du nombre des unités administratives des provinces voisines rattachées à Hanoi :

**Tableau 3.1.1.d1 : Les solutions de l'expansion des limites administratives de Hanoi en 2008<sup>7</sup>**

	Nouvelle surface (km <sup>2</sup> )	Les unités administratives rattachées à Hanoi				
		Province Ha Tay	Province Vinh Phuc	Province Hoa Binh	Province Bac Ninh	Province Hung Yen
(1)	3.344	Toute la province*	1 district (Me Linh)	4 communes (Dong Xuan, Tien Xuan, Yen Trung, Yen Binh)		
(2)	2.247	2 ville-districts (Ha Dong, Son Tay), 7 districts (Hoai Duc, Quoc Oai, Thach That, Phuc Tho, Dan Phuong, Ba Vi, Phuc Tho)	1 district (Me Linh)	4 communes (Dong Xuan, Tien Xuan, Yen Trung, Yen Binh)		
(3)	1.260	1 ville-districts (Ha Dong), 2 districts (Hoai Duc, Dan Phuong)	1 district (Me Linh)			
(4)	1.451	1 ville-district (Ha Dong), 2 districts (Hoai Duc, Dan Phuong)	1 district (Me Linh)		1 district (Tu Son)	2 districts (Van Giang, Van Lam)
(5)	1.964	1 ville-district (Ha Dong), 4 districts (Hoai Duc, Dan Phuong, Thanh Oai, Thuong Tin)	1 ville-district (Phuc Yen), 1 district (Me Linh)		2 districts (Tu Son, Thuan Thanh)	2 districts (Van Giang, Van Lam)

Notes : La province Ha Tay ancienne avait totalement 2 villes-districts et 12 districts

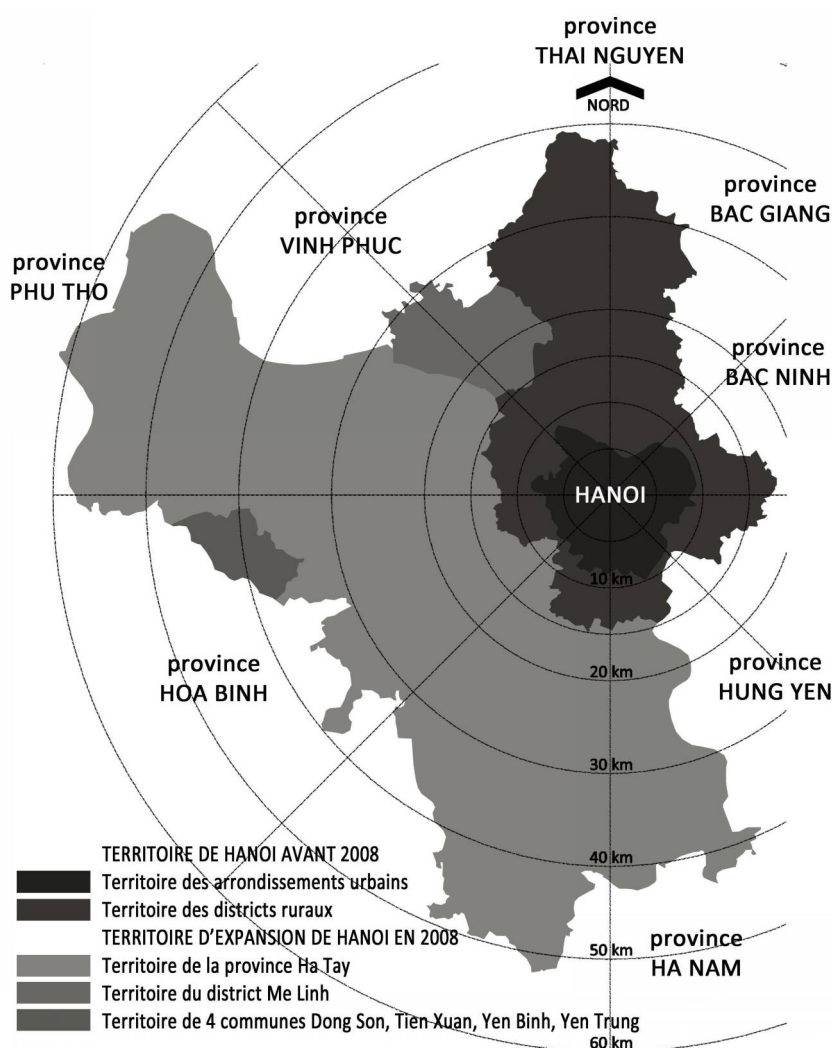
Le 29/05/2008, l'Assemblée Nationale a sélectionné la solution (1). Plus concrètement, Hanoi a été ajoutée de :

- Toute la province Ha Tay ayant la surface de 2.193,41 km<sup>2</sup> et la population de 2.568.000 habitants ;

<sup>7</sup> Selon le quotidien « Hanoi nouvelle », N° 14095/2008, p. 4-6

- Tout le district Me Linh (de la province Vinh Phuc) ayant la surface de 141,64 km<sup>2</sup> et la population de 187.255 habitants ;
- 4 communes (du district Luong Son de la province Hoa Binh) : Dong Son (17,2 km<sup>2</sup>, 4.495 habitants), Tien Xuan (34,57 km<sup>2</sup>, 6.606 habitants), Yen Binh (20,73 km<sup>2</sup>, 5.875 habitants), Yen Trung (15,32 km<sup>2</sup>, 3.278 habitants).

Figure 3.1.1.d2 : Le territoire de Hanoi avant et après l'expansion des limites administratives en 2008



Source : l'auteur

Alors, après cette expansion, Hanoi avait une nouvelle surface de 3.344,7 km<sup>2</sup> (plus de 3,6 fois que celle ancienne) et une population augmentée de 6.232.940 habitants (soit 7,2% de la population du pays). Elle comprenait 29 unités administratives à niveau de district (10 arrondissements urbains, 1 ville-district et 18 districts ruraux). Elle touchait aux provinces Bac Ninh, Bac Giang et Hung Yen à l'est, aux provinces Hoa Binh et Phu Tho à l'ouest, aux provinces Ha Nam et Hoa Binh au sud, aux provinces Thai Nguyen, Vinh Phuc au nord.

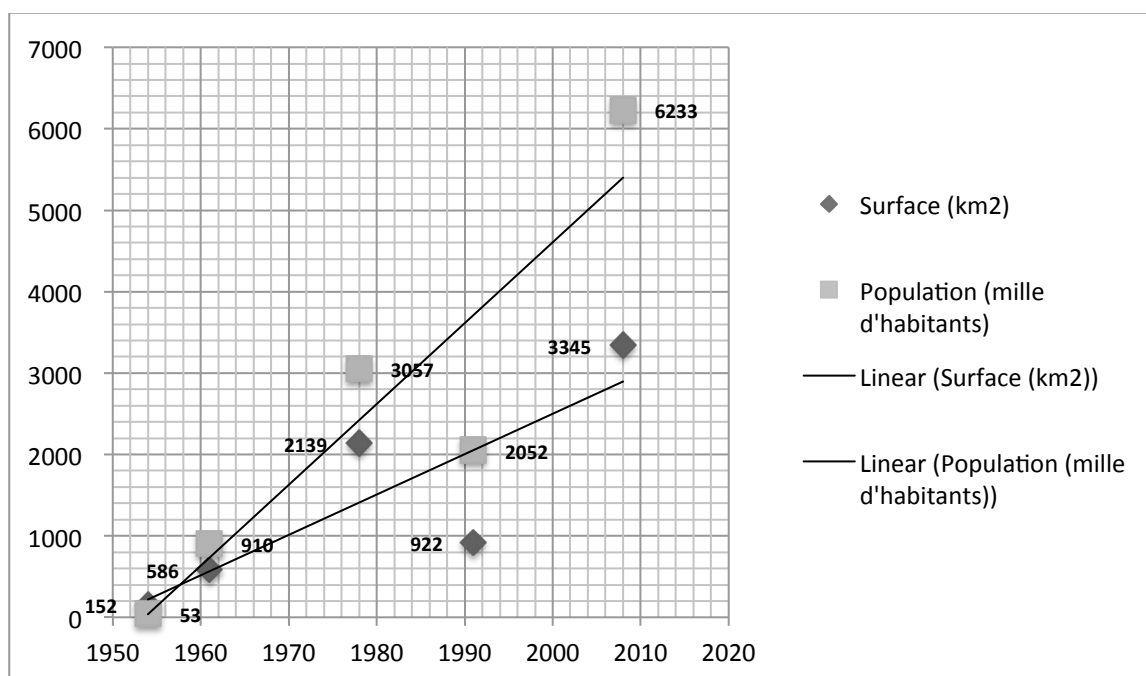
### 3.1.2. Les questions posées par les changements des limites administratives

Chaque modification des limites administratives entraînait toujours des dérangements et des impacts considérables sur l'économie, la société, la culture et la sécurité de Hanoi en particulier et du Vietnam en général.

#### a. Les stratégies à court terme

Pendant 54 ans (1954-2008), il y eu 4 fois des modifications des limites administratives, c'est-à-dire ces limites changeaient tous les 15 ans. Cela manifeste la variabilité permanente des limites de la ville qui est causée par le manque de vision stratégique à long terme.

Figure 3.1.2.a : L'évolution de la surface et de la population de Hanoi



Source : l'auteur

Plus fondamentalement, ces modifications permanentes semblent « spontanées » sans loi. Elles sont souvent en expansion, parfois en contraction. Mais l'expansion se passe tantôt sur une tantôt deux directions, même sur toutes les directions. Ces modifications dépendent étroitement de changement du contexte du pays dans chaque phase. Leur raison est diverse : des perturbations politiques, des exigences de la guerre, des demandes du développement socio-économique fondé sur la structure professionnelle, des pressions causées par la croissance de population, des modes de gestion urbaine... C'est pourquoi, Hanoi est une ville tantôt monofonctionnelle tantôt multifonctionnelle, tantôt monopolarisée tantôt multipolarisée.

En raison de l'absence de vision stratégique, pour appuyer à chaque fois les modifications, les autorités donnent souvent les « bonnes » raisons pour expliquer la nécessité sans retard. Mais peu de temps après, les nouvelles modifications montrent leur

incohérence. Les modifications causent essentiellement des perturbations opérationnelles sur des organisations de gestion, des perturbations socio-économiques sur des communautés aux unités administratives rattachées ou enlevées, surtout aux provinces voisines de Hanoi. L'alternance de rattachement-enlèvement-rattachement d'une unité administrative (comme la ville-district Son Tay rattachée en 1978, enlevée en 1991 et puis rattachée en 2008) provoque les questions complexes des (r)établissements du mode, du mécanisme de gestion et de hiérarchie urbaine qui ont un coût certain pour le budget de l'Etat.

### ***b. Les idées vagues***

La réalité du projet de l'expansion de Hanoi en 2008 montre les idées vagues lorsqu'il manque des fondements scientifiques, des solutions concrètes et des estimations des perturbations de l'époque d'après-expansion, des ressources financières pour mettre en place ce projet.

La capacité organisationnelle, la gestion de la population ne sont pas précisées. Après l'expansion, Hanoi nouvelle a totalement 29 unités administratives à niveau de district contre 14 unités de Hanoi ancienne. La ville a intégré plusieurs nouvelles zones rurales, zones montagneuses dont le niveau de vie est plus bas que celui des zones urbaines de Hanoi. Cependant, il n'y a pas de solutions concrètes pour diminuer ces écarts. La distance entre le centre-ville et les communes les plus éloignées est environ 60 km qui mène aux difficultés de la gestion dans un contexte de circulations et communications limitées des communes pauvres rattachées. Autrement dit, le rayon de services est trop grand par rapport la capacité de traitement actuelle. Alors, il n'existe pas de témoignage claire de l'amélioration réelle du niveau de vie des nouveaux hanoïens, sauf l'augmentation fausse du prix foncier en raison des spéculations.

### ***c. Le blocage des participations des habitants***

Ce sont les modalités vagues de l'expansion de Hanoi en 2008 qui causent plusieurs commentaires des habitants. Autrement dit, les habitants, sur lesquels le changement des limites administratives influent directement, ne peuvent pas discuter avec les autorités, participer à une décision concernant beaucoup leurs conditions de vie. Alors, en réalité, la décision de l'expansion était « inopinée » pour les habitants de Hanoi et Ha Tay ancienne.

Dans la décision N° 490/QD-TTg le 05/05/2008 du Premier ministre approuvant le schéma directeur de la région de Hanoi pour 2020 et vision pour 2050, on peut voir une proposition « *Il faut fait une recherche d'expansion des limites administratives de Hanoi pour créer le fonds foncier destiné au développement des projets nationaux clés, comme le Centre administratif national, les villes nouvelles, les pôles touristiques, les pôles de la recherche, de formation et d'opérations de high-tech en enlevant des zones industrielles, des constructions causant la pollution* ». Trois mois après cette proposition du gouvernement, le 01/08/2008, l'Assemblée Nationale l'a officielle-

ment réalisée. Le délai était trop court et les habitants ne peuvent pas participer à cette décision.

#### ***d. La machine administrative embarrassante***

Le rattachement de deux provinces (Hanoi et Ha Tay) entraîne le double de personnel dans la machine administrative. Alors la machine administrative de Hanoi devient embarrassante car elle double celle de la province sur le plan juridique. En outre, les personnels doivent s'habituer aux nouveaux champs de gestion. C'est pourquoi, de nombreux problèmes qui se posent après l'expansion sont détectés lentement et résolus en retard.

Hanoi est une ville « spéciale » du Vietnam. En 2012, l'Assemblée Nationale a publié la loi sur la capitale fondée sur l'ordonnance sur la capitale de 2000. Cette loi est destinée à la création d'un cadre juridique spécifique en facilitant et renforçant le développement de Hanoi. Cependant, le mode spécifique de gestion administrative n'est pas abordé par cette loi. Alors, bien qu'elle soit « spéciale », cette ville est encore gérée par le mode « normal » qui est le même que celui des autres provinces.

### **3.2. Les schémas directeurs**

#### ***3.2.1. Hanoi pendant et après la guerre contre les Américains : le schéma directeur de 1961 (pour 1980) et le schéma directeur de 1976***

**Figure 3.2.1.a :** Les cartes de la construction de Hanoi, établies par l'architecte PHAM Gia Hien, datées du 31/07/1951



Source : Exposition des archives sur l'aménagement et les limites administratives 1973-1954, organisée du 16/08 au 30/12/2010 par les Archives nationale N° 1

L'une des tâches urgentes qui devait être immédiatement effectuée dès la libération de Hanoi était l'amélioration de la vie des hanoïens et la disposition de résidences stables pour fonctionnaires, officiers et travailleurs qui ont repris Hanoi après la guerre d'Indochine. Les architectes vietnamiens ont examiné les quartiers résidentiels existants de Hanoi pour proposer la rénovation ou l'établissement des nouveaux quartiers résidentiels, ainsi que des grands équipements urbains. Hanoi recréait son image d'une ville indépendante à travers la restauration et la construction du fonds de logements, d'écoles, de bâtiments de services (les magasins de commerce gérés par l'Etat) afin de maintenir la vie résidentielle stable dans la phase difficile d'après-guerre. Dans la période 1954-1960, la vie urbaine de Hanoi avait lieu principalement sur la zone de rive droite (Sud-Ouest) du fleuve Rouge avec le centre-ville à la zone Ba Dinh - Hoan Kiem établie par les français dans la période coloniale.

Le nouveau contexte de Hanoi a demandé aux autorités socialistes l'établissement d'une planification spatiale marquée par les principes du nouveau régime. Ho Chi Minh, le président du Vietnam au Nord, a dirigé cette planification de Hanoi : « il faut avoir la planification avant la construction pour éviter la destruction ». C'est pourquoi, en 1961, le Plan général de Hanoi, élaboré avec l'assistance technique de l'ex-Union soviétique, a été examiné et approuvé par Ho Chi Minh. L'accent était mis sur l'élargissement de Hanoi vers :

(1) Principalement, le sud, le sud-ouest et le nord-ouest, où un nouveau centre-ville a été prévu à l'ouest du Grand lac (lac Ouest) ;

(2) Partiellement, le nord-est, passant de l'autre côté du fleuve Rouge.

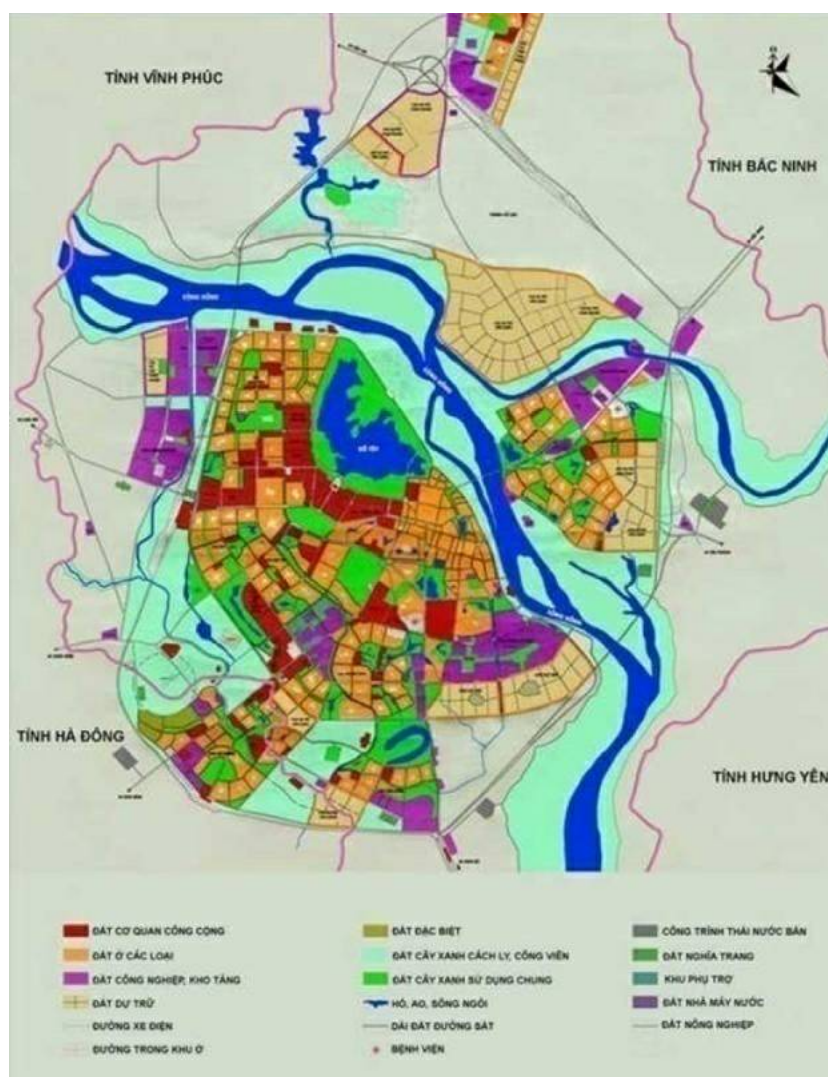
Ce plan de 1961 a prévu que le territoire de la capitale aura une surface d'environ 20 mille hectares et une population de 0,7 à 1 million d'habitants.

Après 1965, une nouvelle guerre a commencé, alors Hanoi et les villes du Nord ont été attaqués violemment. Les constructions restaurées ou établies pendant 10 ans d'indépendance ont été détruites. Surtout, coupant les soutiens du Nord pour la libération du Sud, des bombardements américains ont détruit et endommagé gravement le système de transport de Hanoi en particulier et du Nord en général. La (re)construction de la capitale a temporairement arrêté, donc le plan de 1961 n'a pas été pleinement mis en œuvre ainsi les directions prévues.

Cependant, avec l'aide des pays du bloc socialiste, quelques directions de ce plan directeur ont été mises en œuvre, comme l'établissement d'une série de parcs industriels autour de la ville (Thuong Dinh, Minh Khai...), en particulier la construction des premiers KTT (Kim Lien, Nguyen Cong Tru...) avec modèle d'« appartements socialistes », des grandes universités, la rénovation de certains hôpitaux existants et la construction d'autres. Pour élargir la ville vers le nord, un nouveau pont a été proposé par ce plan, mais en raison des conditions difficiles de l'économie et de la guerre, jusqu'en 1974 il a été mis en œuvre et achevé en 1985 sous le nom de pont Thang Long. Ce pont de deux niveaux et de 3,25 km de long, qui était chargé de la liaison entre la ville et son aéroport international de Noi Bai (distant de 30 km), était encore considéré comme un grand équipement important de la ville jusqu'à aujourd'hui.



Figure 3.2.1.b : Le schéma directeur de 1961 (pour 1980) (redessiné)



Source : Exposition « **Un Schéma directeur pour le développement durable de la Capitale de Hanoi pour 2020** » organisée par HAIDEP (Hanoi Intergrated Development and Environment Program) - Hanoi, 04-13/08/2006

Ainsi, pendant la période de 10 ans après l'indépendance, la planification urbaine de Hanoi a été contrôlée par le gouvernement central et liée aux plans quinquennaux du pays et à la lutte pour la libération du Sud. Le plan quinquennal de 1955-1959 a été axé sur le rétablissement, la transformation et le développement économique à Hanoi en particulier et du Nord en général, le plan quinquennal de 1960-1965 a souligné l'ouverture de Hanoi sur des plans à long terme et des premiers projets de logements, de parcs industriels et de travaux publics du nouveau régime.

En 1968, lorsque les Etats-Unis ont annoncé l'arrêt des bombardements au Vietnam du Nord, la planification spatiale de Hanoi a été rementionnée à travers l'ajustement du plan directeur de 1961. Plusieurs propositions et argumentations du développement de la capitale ont été étudiées, puis la solution dernière sélectionnée était la division de Hanoi en deux parties, c'est-à-dire Hanoi deviendrait une « ville » bipolar-



sée : le premier pôle était l'agglomération de Hanoi existante et le deuxième était la nouvelle ville à Vinh Yen - Xuan Hoa. Ces deux pôles espacés d'environ 60 km (une petite ville-district Phuc Yen au milieu de deux pôles) seraient reliés par un système de transport à grande vitesse. En termes de population, l'agglomération de Hanoi existante aurait été prévue de 400 mille de personnes, et la ville nouvelle de Vinh Yen - Xuan Hoa de 600 mille de personnes<sup>8</sup>. Alors, un nouveau plan de Hanoi, visant à être une capitale moderne, a été prévu pour contrôler la population ainsi que développer Vinh Yen et Phuc Yen en se connectant efficacement à la ville de Hanoi.

Le 02/08/1969, le Ministère de l'Architecture<sup>9</sup> a présenté la nouvelle planification spatiale de Hanoi bipolarisée. Puis, le Bureau politique du PCV a décidé officiellement que Vinh Yen - Xuan Hoa deviendrait la partie d'expansion de Hanoi. Le 22/11/1969, le gouvernement central a lancé la décision N° 128/TTg approuvant le (r)établissement de la petite ville-district Phuc Yen et la construction nouvelle de Xuan Hoa.

La raison pour laquelle Hanoi a été « divisé » en deux parties était liée à la géographie de Hanoi : elle était située dans une basse plaine (ayant l'altitude moyenne de 6m par rapport au niveau de la mer), c'est-à-dire elle dépendait beaucoup de la viabilité des digues fluviales du fleuve Rouge (dont le niveau de l'eau de crue pouvait atteindre l'altitude de 13-14m par rapport au niveau de la mer), en particulier face aux risques potentiels causés par des bombardements inattendus lorsque la guerre n'était pas terminée. En plus, Xuan Hoa était un terrain mi-montagneux où l'établissement d'une ville nouvelle serait plus économique (sans transformation des terres agricoles) et plus durable (en facilitant la défense, la sécurité du cœur du pays).

Une série d'organismes administratifs, ont commencé à se déplacer à Xuan Hoa. L'école supérieure d'architecture (dépendant directement du Ministère de l'Architecture) était un des établissements d'avant-garde afin de répondre à concevoir cette nouvelle ville. Cependant, depuis la fin des années 70, quand la guerre a pris fin, le Vietnam est passé au temps de paix, les menaces de la guerre n'ont plus existé, ce plan directeur commençait aussi à être examiné. La plupart des spécialistes d'aménagement et d'architecture disaient que ce plan n'était pas de planification complète fondée sur l'intention de « quelques personnes », étudiée à la hâte. Mais il a été mis en œuvre en raison de la situation urgente de guerre et sous l'influence des pensées dans un contexte de guerre.

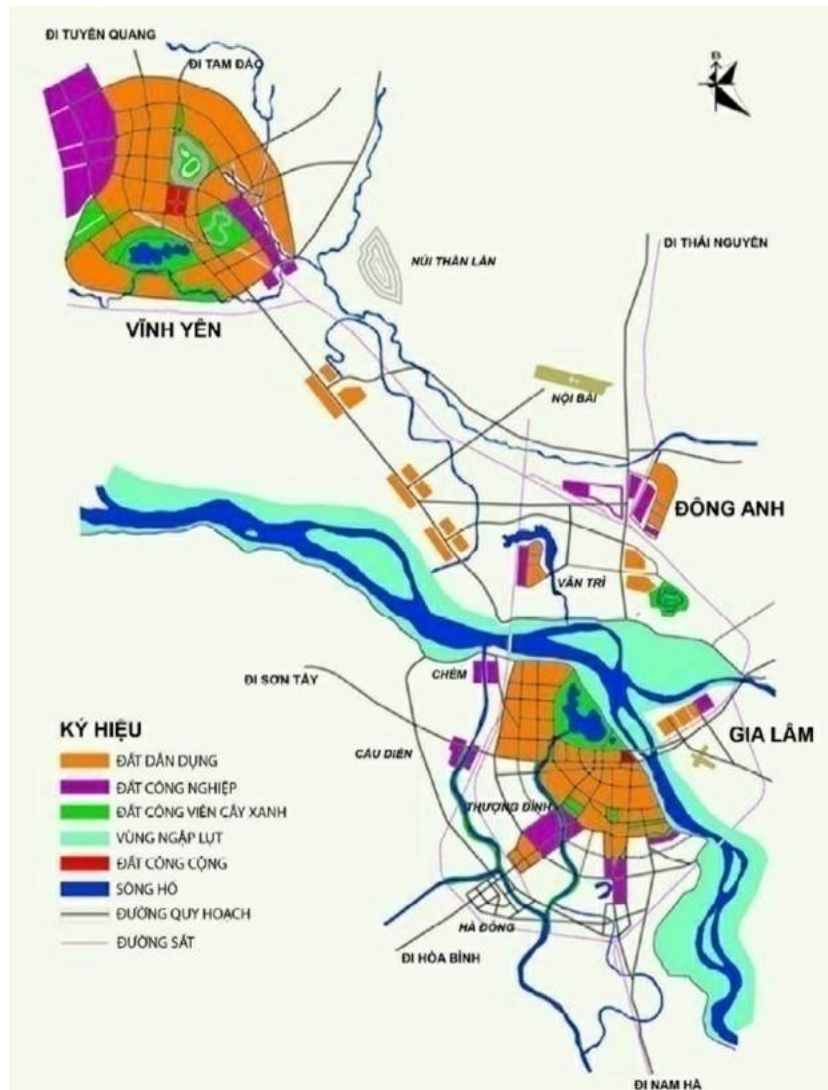
Donc, ce plan « en transition » est établi dans une situation particulière lorsque Hanoi fait face aux risques potentiels posés par la guerre qui menacent la sécurité de la ville. Aujourd'hui, il n'est pas mentionné, parfois, il est considéré comme une « erreur » dans l'histoire de l'aménagement moderne de Hanoi.

---

<sup>8</sup> L'autre solution : Hanoi de 1 million d'habitants, Vinh Yen de 300 mille d'habitants

<sup>9</sup> Actuellement, le Ministère de la Construction

Figure 3.2.1.c : Le schéma directeur de 1976 (redessiné)



Source : Exposition « *Un Schéma directeur pour le développement durable de la Capitale de Hanoi pour 2020* » organisée par HAIDEP (Hanoi Intergrated Development and Environment Program) - Hanoi, 04-13/08/2006

### 3.2.2. Hanoi avant et après la « Doi moi » : le schéma directeur de 1981 (pour 2000) et le schéma directeur de 1992 (pour 2010)

Au début des années 70, avec la construction d'une « capitale de secours » à Vinh Phuc - Xuan Hoa, les spécialistes vietnamiens, sous la direction du gouvernement, ont étudié la planification de Hanoi existante à travers 3 options :

- (1) La capitale serait une grappe des villes dont Hanoi serait le noyau ;
- (2) La capitale serait une grappe des villes dont Hanoi et Vinh Yen (au nord-ouest de Hanoi) serait deux pôles principaux ;
- (3) La capitale serait une grappe des villes dont Hanoi, Vinh Yen et Xuan Mai (au sud-ouest de Hanoi) serait trois pôles principaux ;

En fin, la première option a été sélectionnée.

Après la conclusion des Accords de paix de Paris de 1973 mettant fin à la guerre au Vietnam et donc des bombardements américains au Nord. Les conseillers soviétiques ont été appelés une fois de plus pour aider Hanoi dans l'établissement d'un nouveau schéma directeur pour 2000. Ce schéma important était esquissé par S. I. Sokolov - le leader des aménageurs du Centre de la recherche scientifique sur l'aménagement et la construction de Léningrad de l'ex-URSS. Ce centre de Léningrad a possédé des expérience dans l'établissement des schémas directeurs de quelques villes russes, mais le schéma directeur de Hanoi était son premier effort en Asie tropicale<sup>10</sup>.

Le 17/07/1976, les arguments économiques et techniques sur le développement et la construction de la capitale pour 2000 étaient approuvés par la décision N° 163/CP. Alors cette décision était la base du schéma directeur de 1981 approuvé officiellement par la décision N° 100/TTg le 24/01/1981. Au lieu du développement de Vinh Yen proposé par le schéma directeur de 1976, le schéma directeur de 1981 a mis l'accent sur Hanoi. Le plan était que Hanoi puisse avoir une population de 1,5 millions, soit une moyenne par habitant de l'espace urbain de 90m<sup>2</sup> ou 100m<sup>2</sup> y compris les parcs et de verdure. C'était le schéma directeur de Hanoi qui était étudié complètement, il déterminait les orientations et prévoyait les objectifs pour la période de 20 ans (1981-2000).

**Figure 3.2.2.a : Le schéma directeur de 1981 de Hanoi avec le réseau des rues principales et des axes extérieurs, projeté par les aménageurs soviétiques**

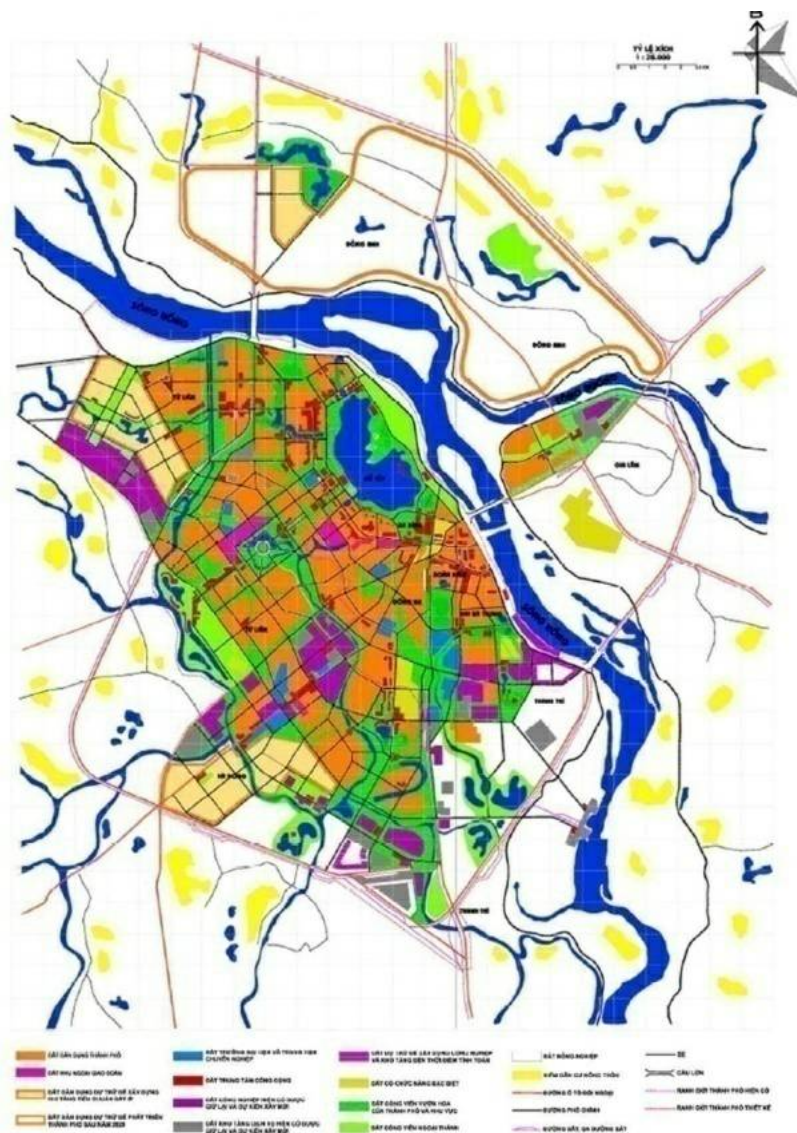


Source : DECOSTER Françoise et KLOUCHE Djamel (1997) - **Hanoi** - Collection « Portrait de ville » - Institut français d'architecture - Paris

<sup>10</sup> Selon LOGAN William S. (1995) - *Russians on the red river: The Soviet impact on Hanoi's townscape, 1955-90* - Europa-Asia Studies Vol. 47, No. 3, May 1995



Figure 3.2.2.b : Le schéma directeur de 1981 (pour 2000) (redessiné)



Source : Exposition « **Un Schéma directeur pour le développement durable de la Capitale de Hanoi pour 2020** » organisée par HAIDEP (Hanoi Intergrated Development and Environment Program) - Hanoi, 04-13/08/2006

Ce schéma directeur de 1981 portait le cachet et la pensée des russes soviétiques, malgré la participation des aménageurs vietnamiens au projet<sup>11</sup>. Le schéma directeur correspondait à l'idéal d'une ville socialiste ; la réalité était autre car les aménageurs soviétiques n'ont pas compris l'histoire et la démographie de Hanoi. Alors que les objectifs posés par ce schéma étaient idéaux, ils ne fondaient pas sur le contexte social et la réalité économique d'un pays pauvre d'après-guerre. Un nouveau centre-ville serait construit au sud et au sud-ouest du Grand lac (lac Ouest) avec des avenues rayonnant, des espaces verts, des bâtiments publics et des zones piétonnes comme le

<sup>11</sup> A ce moment-là, plusieurs spécialistes des pays du bloc socialiste allaient au Vietnam du Nord pour aider les villes à établir leurs schémas directeurs, comme les russes à Hanoi, les polonais à Hai Phong, les allemandes de l'Est à Vinh, les roumains à Nam Dinh et Phu Ly, les hongrois à Hon Gai - Bai Chay, les bulgares à Thai Binh, les coréens du Nord à Bac Giang et les cubains à Dong Hoi.

préconisait la structure urbaine des villes soviétiques à ce moment-là. Les critères techniques de planification de l'URSS étaient appliqués, tels que la planification des quartiers résidentiels sous forme de « *microraïon* », les unités résidentielles prévues des équipements nécessaires sur la base d'une formule de concept fixée et répétée aux zones suburbaines. Dans le cas de Ha Noi, la surface d'un « *microraïon* » hanoïen était déterminée en fonction du nombre de personnes nécessaires pour être en mesure de fournir des services quotidiens et périodiques. Ce schéma directeur de 1981 déterminait aussi la disposition de cinq zones industrielles dont la fonction était spécialisée<sup>12</sup>.

Le schéma directeur de 1981 était le dernier dirigé directement par les pensées soviétiques. Après la réforme économique, l'internationalisation de l'économie et la privatisation des biens, y compris la terre, demandaient un changement fondamental dans le cadre juridique, la manière de planification et de gestion des villes vietnamiennes. Quelques changements des lois ont été mises en œuvre : la loi foncière de 1988, l'ordonnance sur le logement de 1991, le règlement de la gestion urbaine de 1992. Correspondant au nouveau contexte socio-économique, en 1992, le Premier ministre a publié la décision N° 132-CT le 18/04/1992 approuvant la modification du schéma directeur de Hanoi après la proposition du Comité populaire de Hanoi et le Ministère de la Construction (selon le rapport N° 2207/UB-BXD le 13/12/1991).

Alors, le plan directeur de 1992 a été conçu par l'Institut national de la planification urbaine et rurale (National Institute for Urban-Rural Planning NIURP) du Ministère de la Construction pour assurer adéquation des conditions terrestres, de l'environnement et des conditions de vie et de répondre aux besoins immédiats. Ce plan a été établi par un groupe des aménageurs et architectes vietnamiens, dont l'architecte DAO Ngoc Nghiem était le chef et plus tard devenait l'architecte en chef de la ville de Hanoi instauré depuis 1992. Hanoi se développait principalement vers le sud du fleuve Rouge. Ainsi, après 10 ans du schéma directeur de 1981 au schéma directeur de 1992, il y avait des changements fondamentaux dans la planification spatiale de la ville. La taille de la population prévue pour 2010 atteindrait environ 1,5-1,7 millions d'habitants, au maximum 2 millions d'habitants. Le centre-ville restait encore à la zone Ba Dinh - Hoan Kiem au lieu du Grand lac proposé par le schéma directeur de 1981. Autrement dit, le Grand lac n'était plus considéré comme le cœur de Hanoi, les zones à l'ouest de ce lac étaient transformées en des zones de réserves.

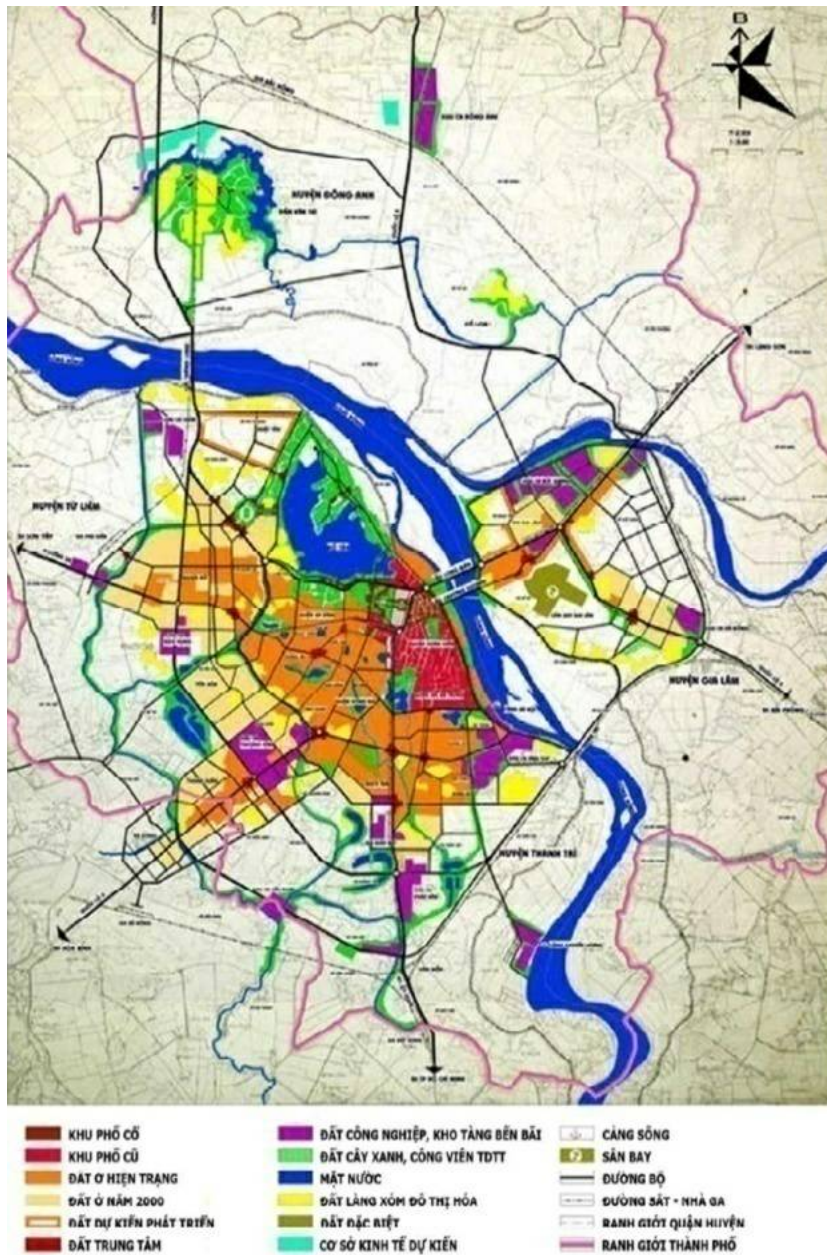
L'idée principale du schéma directeur de 1992 était l'expansion de la ville vers les espaces ruraux de banlieue sous forme de structure radio-concentrique : le centre-ville existant dans la zone Hoan Kiem - Ba Dinh était le point de commencement des axes rayonnants entraînant l'établissement des périphéries correspondantes à chaque phase de l'expansion de la ville. Le développement spatial se passerait principalement le long de ces axes rayonnants créant une structure ouverte (comme les doigts de gants), les portes d'entrée de la structure ouverte, les espaces vert et les surface

---

<sup>12</sup> Selon LOGAN William S. (1995) - *Russians on the red river: The Soviet impact on Hanoi's townscape, 1955-90* - Europa-Asia Studies Vol. 47, No. 3, May 1995

d'eau alternant les quartiers résidentiels. Alors, il y aurait 4 directions principales d'expansion :

Figure 3.2.2.c : Le schéma directeur de 1992 (pour 2010)



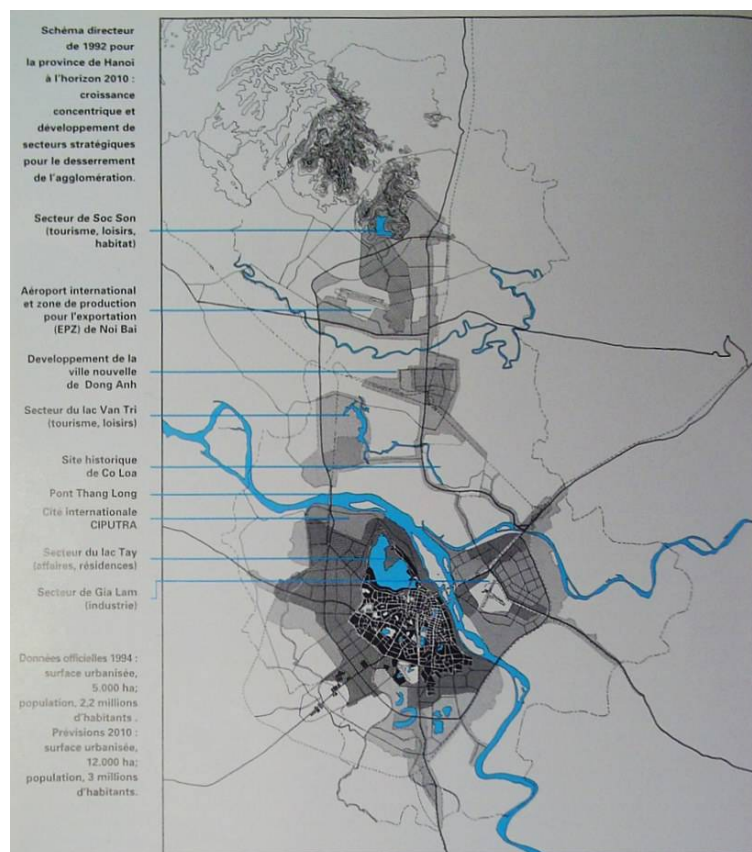
Source : Exposition « **Un Schéma directeur pour le développement durable de la Capitale de Hanoi pour 2020** » organisée par HAIDEP (Hanoi Intergrated Development and Environment Program) - Hanoi, 04-13/08/2006

- (1) La direction nord-ouest serait attachée à la route nationale N° 32 et à l'axe Nam Thang Long ;
- (2) La direction sud-ouest serait attachée à la route nationale N° 6 vers Ha Dong (le chef-lieu de la province de Ha Tay) ;



- (3) La direction sud serait attachée à la route nationale N° 1 vers l'entrée sud Phap Van de Hanoi ;
- (4) La direction nord-est serait attachée aux routes nationales N° 1 et N° 5 ;

**Figure 3.2.2.d : Le schéma directeur de 1992 - croissance et développement de secteurs stratégiques pour le desserrement de l'agglomération**



Source : DECOSTER Françoise et KLOUCHE Djamel (1997) - **Hanoi** - Collection « Portrait de ville » - Institut français d'architecture - Paris

En 1996, Hanoi continuait à changer sa direction en établissant un autre schéma directeur. Donc, la capitale de Hanoi serait considérée comme un point clé pour rendre la hiérarchie urbaines de la zone économique du Nord. D'une part, les planificateurs ont identifié l'échelle urbaine trop grande dans une situation socio-économique difficile de la ville en transition : la ville n'a pas encore rassemblé des conditions financières, des investissements externes pour les opérations constructives massive, en particulier pour les infrastructures techniques urbaines. D'autre part le manque d'expériences pour construire une ville conformément au schéma directeur a causé de nombreuses difficultés, a généré des questions multiples et des problèmes incontrôlables. La construction urbaine était cassée par des opérations de construction spontanées. Alors ce schéma directeur de 1996 établi en hâte a été vite oublié et remplacé par un autre schéma en 1998.



Ainsi, après 1986, la planification spatiale de Hanoi est reconnue par plusieurs changements et modifications continues. Cela montre la forte sensibilisation de la ville avant les impacts socio-économiques profonds causés par l'économie de marché et la transition de la ville. Dans le cadre du plan d'aménagement et d'architecture, la mise en place du « bureau de l'architecte en chef »<sup>13</sup> en 1992 à deux grandes villes de Hanoi et Ho Chi Minh-Ville<sup>14</sup> a montré la volonté du gouvernement central d'intervenir dans la gestion du développement urbain conformée au schéma directeur prévue sous forme d'une nouvelle organisation municipale de gestion concentrée sur l'aménagement et l'architecture. Le gouvernement trouvait qu'il était urgent non seulement de contrôler l'urbanisation et l'occupation des sols, mais aussi de créer un usage dynamique du schéma directeur pour améliorer le développement urbain. Il s'agit de mettre en œuvre une politique urbaine plus adaptée. Ainsi la délivrance des permis de construire est devenue une tâche quotidienne du bureau de l'architecte en chef<sup>15</sup>.

En outre, les changements et les modifications continues des schémas directeurs pendant la période 1992-1998 marquaient la fin des influences des planificateurs soviétiques, et montraient aussi les limites d'expériences des spécialistes vietnamiens lorsqu'ils travaillaient indépendamment. Cette période est également considérée comme celle d'articulation et de transition des idées dans la planification spatiale de la ville : de l'idéologie des pays socialistes apportée par les planificateurs soviétiques dans les schémas directeurs avant 1992 à l'idéologie des pays capitalistes causée par l'ouverture du pays et la mondialisation après 1998.

### **3.2.3. Hanoi de socialisme de marché : le schéma directeur de 1998 (pour 2020)**

Après 6 ans de mise en œuvre du schéma directeur de 1992, alors que la mondialisation provoquait des changements profonds du contexte national et international, Hanoi était face aux exigences d'établir un nouveau schéma directeur. Le 20/06/1998, le gouvernement central a approuvé ce schéma dans sa décision N° 108/QD-TTg. Le schéma directeur de 1998 a orienté l'expansion de la ville vers l'égalité de développement sur les deux rives du fleuve Rouge pour que Hanoi puisse devenir une « ville en même temps traditionnelle et moderne, caractérisée par son identité et sa tradition millénaire ». Ce schéma directeur proposerait un développement pour 2000 dans un rayon de 30 à 50 km du centre de Hanoi. L'agglomération

---

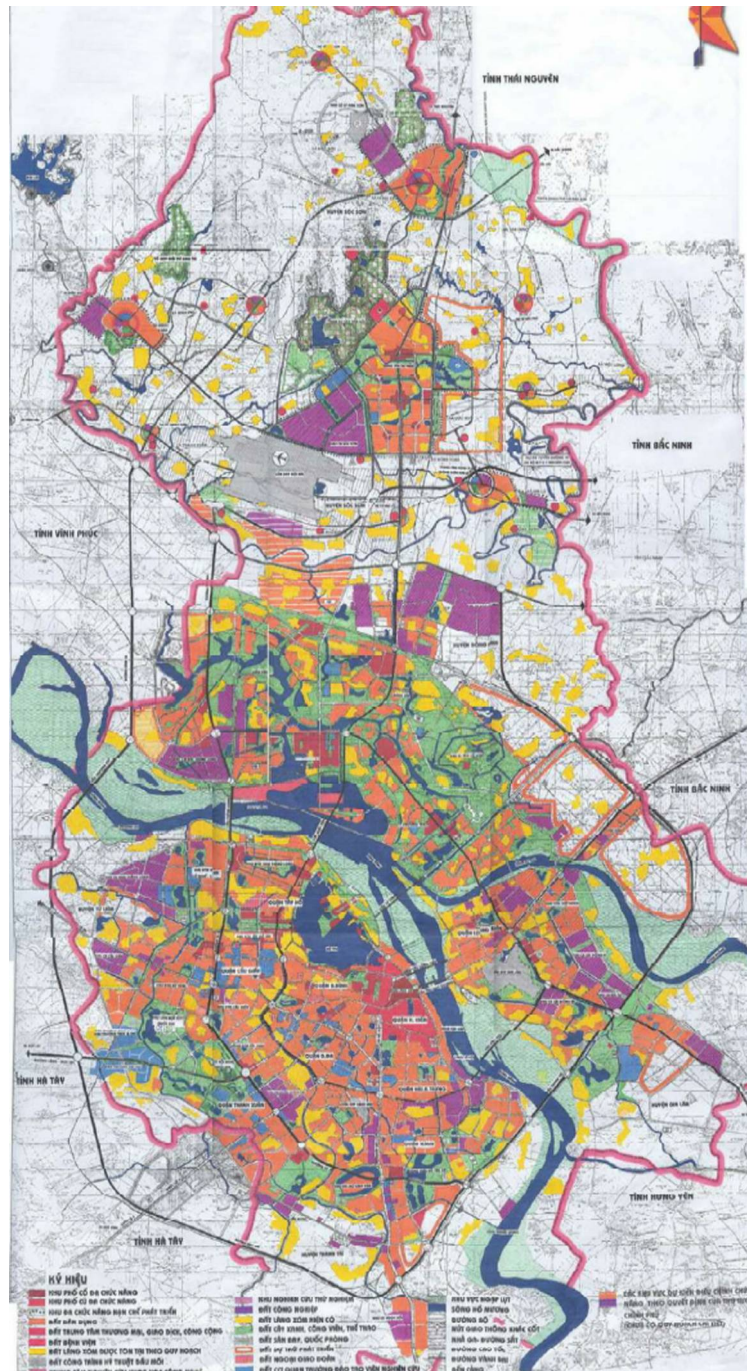
<sup>13</sup> Le bureau de l'architecte en chef était chargé des travaux : la planification et l'organisation de la recherche, de l'examen, de la présentation des projets d'aménagement, la gestion des constructions conformément au schéma directeur ; la gestion de l'Etat sur l'aménagement et l'architecture ; le contrôle des projets sur l'architecture, la délivrance des permis de construire ; l'inspection dans la construction ; l'examen d'usage de sols.

<sup>14</sup> Depuis 2002, le bureau de l'architecte en chef a été transformé en le Service municipal de l'Aménagement et de l'Architecture

<sup>15</sup> NGUYEN Laurence (2000) - *Les architectes en chef de Hanoi et Ho Chi Minh-Ville entre autorité et marché* - Les Annales de la Recherche urbaine : Des métiers qui font la Ville, N° 88, décembre 2000 - Paris

serait étendu vers le nord, le nord-est et le sud-ouest. Les régions situées au nord du fleuve Rouge ont priorité de développement.

Figure 3.2.3 : Le schéma directeur de 1998 (pour 2020)



Source : Exposition « **Un Schéma directeur pour le développement durable de la Capitale de Hanoi pour 2020** » organisée par HAIDEP (Hanoi Intergrated Development and Environment Program) - Hanoi, 04-13/08/2006

Alors, l'aire urbaine étudiée était élargie, y compris la ville-noyau de Hanoi et les villes environnantes des provinces Ha Tay, Vinh Phu, Bac Ninh, Hung Yen. Le rayon d'influence de Hanoi était redéterminé dans un territoire ayant une surface de 7.860

km<sup>2</sup>. Le schéma directeur de 1998 a également proposé un développement à plus long terme de la ville de Hanoi : à l'extérieur de l'agglomération centrale actuelle qui était prévu pour assurer une population de 2,5 millions d'habitants, la capitale mettrait en place sa grappe des villes-satellites sur deux directions :

(1) A l'ouest : la chaîne urbaine de Mieu Mon - Hoa Lac - Tay Son (de province de Ha Tay) ayant la population totale prévue de 1 million de personnes ;

(2) Au nord : la chaîne urbaine de Soc Son (Hanoi) - Xuan Hoa - Dai Lai - Phuc Yen (de la province Vinh Phuc) ayant la population totale projetée de 0,5 millions de personnes.

Ainsi, par rapport aux schémas précédents, la zone située au nord du fleuve Rouge a été plus accentuée par les priorités de développement et d'expansion des zones urbaines. Cela entraînerait une égalité de l'espace urbain sur deux côtés du fleuve Rouge. Ce schéma a été remarqué par les participations des spécialistes de quelques pays développés (comme les Etats-Unis, le Japon et le Pays-Bas...) à travers les programmes de coopération ou coordination sur le domaine de planification spatiale. Ces participations ont montré une certaine ouverture économique, politique et culturelle de la capitale d'un pays qui s'intègre de plus en plus au monde entier.

Le schéma directeur de 1998 est considéré comme étant le plus efficace. Il est bien utilisé dans la direction de la mise en œuvre des planifications spatiales (plus) détaillées pour les sections de la ville. Après plus de 10 ans de mise en œuvre de ce schéma, l'urbanisation de Hanoi a manifesté en même temps ses points forts et ses points faibles.

Les points forts sont les suivant :

- Un schéma pensé d'une façon plus ouverte. Il a donné plusieurs chances aux projets des grands équipements urbains, attiré les investissements étrangers dans l'établissement des infrastructures, des zones industrielles et des quartiers résidentielles.
- Ce schéma a créé une base juridique sur laquelle un réseau complet des planifications spatiales à plusieurs niveaux était fondé.
- L'expansion de la ville supportée par ce schéma était significative avec les périphéries établies progressivement, surtout les zones urbanisées fortement au milieu des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> périphéries.

Cependant, le processus de mise en œuvre de ce plan impliquait aussi des problèmes générés, comme :

- Le processus d'urbanisation très rapide avec une forte croissance économique a conduit aux exodes ruraux massifs et parfois incontrôlables des provinces voisines vers Hanoi. Cet exode remettait en question à la fois la structure et l'échelle prévue de la population.
- Une croissance démographique incontrôlée causait la pression de population sur le centre-ville, la surcharge d'infrastructures de la ville. L'urbanisation rapide augmen-

tait aussi les questions de plus en plus urgentes et compliquées posées aux gestionnaires, décideurs politiques.

- Les investissements non systématiques qui s'étendaient à perte de gestion sur une surface trop grande entraînaient la fragmentation urbaine. Le réseau d'infrastructures urbaines ne créait pas encore une armature urbaine stable pour le développement durable.
- Il manquait des solutions concrètes attachées étroitement aux programmes de sécurité et solidarité sociale dans la rénovation des zones urbaines existantes et des villages urbanisés.
- La polarisation était faible, la ville n'établissait pas encore ses pôles spécifiques comme les pôles éducatifs et de formation, les technopôles ou les pôles culturels, administratifs.
- Etaient absents les grands projets de la ville sur le réseau de circulation commune urbaine qui était fondé sur l'introduction des moyens de transports modernes, tels que le métro, le monorail ou le tramway. Cela a conduit aux liens faibles entre les éléments spatiaux et fonctionnels de la ville et au remplissage de la ville par des moyens privés de transport.
- Les espaces verts étaient progressivement formés comme prévu. Cependant, en raison de l'augmentation du prix foncier, un certain nombre des espaces verts étaient transformé en zones commerciales. Alors Hanoi voyait se réduire sa ceinture verte autour de la ville à cause de l'urbanisation spontanée.
- Les parcs industriels existants ayant la technologie ancienne polluaient l'environnement de la ville. Mais leur délocalisation (vers le dehors du centre-ville) se passaient lentement en raison du manque de stratégie suivie de la part de la municipalité destinée aux entreprises. Donc un certain nombre de parcs industriels se trouvant au milieu des quartiers résidentiels avaient de façon négative une mauvaise influence sur la qualité de vie des habitants.
- Les liens physiques entre les deux côtés du fleuve Rouge étaient renforcés par l'établissement des ponts, mais les liens sociaux étaient encore faibles lorsqu'il existait un écart de l'attraction urbaine entre deux zones au nord et au sud du fleuve Rouge. En outre, le fleuve Rouge ne jouaient pas encore un rôle d'un élément paysager de la ville.

### **3.3. Le schéma directeur de 2011 (pour 2030 et vision pour 2050) : la morphogenèse et le contrôle d'une métropole ?**

#### ***3.3.1. Un panorama du schéma directeur de 2011***

Le Vietnam est en train de devenir une des nations ayant la croissance la plus rapide et la plus forte. Il est prévu que la croissance économique du pays pendant les 15 prochaines années sera souvent supérieur à 7% par an. La population urbaine aug-

mentera d'environ 30% à plus de 50% en 2025. Actuellement, il existe des programmes gouvernementaux destinés aux priorités stratégiques de la capitale Hanoi pour qu'elles puisse devenir une métropole régionale. Le 29/05/2008, l'Assemblée Nationale du Vietnam a adopté la résolution N° 15/2008/QH12 sur l'expansion des limites administratives de Hanoi.

Le 22/12/2008, le Premier ministre a publié la décision N° 1878/QD-TTg approuvant la tâche du schéma directeur de Hanoi nouvelle pour 2030 et vision pour 2050. Cette décision identifie les directions spécifiques du développement futur de Hanoi :

(1) La nature de la ville :

- Hanoi est le centre administratif - politique du pays ;
- Hanoi est le centre scientifique, technologique et éducatif important du pays ;
- Hanoi est le centre économique, commercial et de services en Asie - Pacifique.

(2) Les objectifs de la planification spatiale :

- La vision : Hanoi se transformera en ville « verte - culturelle - civilisée - moderne » sur la base des principes du développement durable. Hanoi se développera plus dynamiquement et efficacement. Elle sera un symbole du pays et un centre régional en Asie. Hanoi aura l'environnement d'habitat de haute qualité.

- L'avenir : Hanoi sera (1) une ville verte fondée sur le développement durable, (2) une ville culturelle fondée sur l'égalité entre la conservation et le développement des valeurs culturelles, (3) une ville civilisée - moderne fondée sur le fondement des connaissances scientifiques.

- Les objectifs principaux de la planification spatiale :

- + Elever la position, le rôle et la compétitivité de Hanoi - une capitale d'un pays de plus de 100 millions de personnes ;
- + Renforcer l'identité de Hanoi - une ville historique ayant la culture traditionnelle, l'architecture et le paysage localisés, le mode de vie caractéristique ;
- + Coordonner des politiques et stratégies concernant le développement économique, culturel, social, de sécurité et de défense à niveau national et municipal ;
- + Développer un nouveau modèle de gouvernance urbaine fondé sur l'autonomie et la décentralisation pour créer la dynamique dans la gestion urbaine et l'attraction des investissements.

Plus précisément, la tâche du nouveau schéma directeur de Hanoi se concentre sur 15 points clés, tels que :

- (1) Former des pôles urbains de grande envergure pour organiser des événements municipaux et nationaux ;
- (2) Prévoir la taille et la distribution raisonnable de la population pour 2030 et vision pour 2050 ;

- (3) Etablir la planification de la conservation et la rénovation des composition spatiale de la ville-noyau (les quartiers anciens, les vieux quartiers, les patrimoines et les autres monuments historiques) ;
- (4) Résoudre des pressions causées par l'urbanisation menaçant les patrimoines culturels, paysagers de Hanoi et le fonds de terres agricoles ;
- (5) Traiter 750 projets existants des localités rattachées ;
- (6) Exploiter des ressources de surfaces naturelles de l'eau (des rivières, des lacs) de Hanoi pour le développement urbain et le contrôle de drainage contre l'inondation, surtout dans la province de Ha Tay ancienne ;
- (7) Etablir le corridor paysager du fleuve Rouge ;
- (8) Améliorer, compléter et moderniser le réseau de transport urbain ;
- (9) Synchroniser et moderniser des infrastructures techniques et sociales ;
- (10) Choisir les sites pour la reconstruction des établissements des autorités centrales en réduisant la densité de la construction au centre-ville ; prévoir un centre administratif national pour 2050 ;
- (11) Localiser des zones industrielles de force principale dans la croissance d'économique ;
- (12) Trouver les solutions contre la surcharge des établissements de santé et d'éducation au centre-ville ;
- (13) Proposer des programmes de logements sociaux pour répondre aux besoins sociaux ;
- (14) Trouver de nouveaux investissements dans la construction ;
- (15) Mettre en place des nouveaux outils de gestion urbaine.

Pour établir un schéma directeur de qualité, dans un contexte du manque des expériences des aménageurs vietnamiens, le Ministère de la Construction a invité des consultants et concepteurs étrangers. Le 23/09/2008, selon le document N° 1585/TTg-KTN, le gouvernement a officiellement sélectionné le consultant international PPJ (créée par la coopération entre Perkins Eastman - Etats-Unis, POSCO E&C et Jina - Corée du Sud)<sup>16</sup>. Alors, ce schéma directeur est confié par l'Agence de Développement Urbain (ADU) du ministère à un consortium américano-coréen Posco-Perkins & Eastman-Jina (PPJ) associé avec l'Institut d'urbanisme et d'architecture du Vietnam (VIAP) et l'Institut d'urbanisme de Hanoi (HUPI).

### **3.3.2. Le mode d'aménagement**

L'approbation des objectifs d'un schéma directeur dans le contexte d'expansion de Hanoi à la fin de 2008 ne semble pas avoir été une « surprise » pour les spécialistes.

---

<sup>16</sup> Ce consultant surmonte 2 autres consultants : le premier est la coopération entre Arata Isozaki - Japon et Metropolitan Architecture - Pays-Bas, le deuxième est RTKL - Etats-Unis



Cependant, après leurs premières discussions, les spécialistes se sont mis d'accord sur la nécessité d'une nouvelle phase de développement de Ha Noi (à travers l'expansion de la taille physique et la restructuration des fonctions urbaines). Ils s'attendent aussi, grâce à ce schéma directeur, aux changements de Hanoi à la fois sur la qualité et la quantité des espaces urbains en souhaitant l'amélioration du rang de la ville dans la hiérarchie urbaine de la région.

**Tableau 3.3.2.a : La proposition du système des perspectives et des questions de l'urbanisation de Hanoi**

<i>La perspective</i>	<i>Le contenu</i>	<i>Les questions</i>
<b>1</b> L'accueil et l'exploitation des ressources de travail	Il faut ne pas limiter la croissance migratoire de la population de Hanoi. La ville doit proposer les stratégies de former et améliorer la qualité des travailleurs dans les domaines de la production industrielle et des services.	(1.1) L'estimation de la vitesse d'urbanisation (1.2) L'estimation de la structure des travaux (1.3) La formation des ressources humaines
<b>2</b> Le développement régional	L'urbanisation de Hanoi doit être mis en service du développement régional, c'est-à-dire toutes les directions, stratégies, politiques, planifications spatiales et solutions doivent être fondées sur les liens et les interactions régionaux entre Hanoi et les provinces voisines.	(2.1) Le transport et la circulation régional (2.2) La répartition régionale de la population (2.3) La distribution régionale des ressources d'investissement (2.4) La distribution et la liaison des activités économique à niveau de région (2.5) Les mécanismes, les politiques et les solutions pour la coordination régionale des localités
<b>3</b> Le renforcement des liens urbains-ruraux	Les villages urbanisés et les petites agglomérations ruraux qui se trouvent autour de la ville sont une partie spatiale très importante dans la stratégie de développement et d'extension spatiale de la ville. Il faut mettre les villages urbanisés au réseau des liens spatiaux pour proposer les politiques et les solutions de renforcement des liens urbain-ruraux sur la base de la	(3.1) Les changements des métiers, d'usage de sols et les politiques concernant ces changements aux villages urbanisés (3.2) La qualité des infrastructures techniques, de l'environnement physique des villages urbanisés (3.3) La qualité des infrastructures sociales des villages urbanisés (3.4) Les liens entre les villages urbanisés et la ville (3.5) La gestion sociale (3.6) La stabilité, durabilité de la vie des villageois après leurs changements

	durabilité sociale, culturelle et spatiale.	des métiers (3.7) La sauvegarde des valeurs de la culture traditionnelle villageoise
<b>4</b>	<b>Le renforcement de la position et de la fonction de Hanoi</b>	Il faut renforcer le rôle d'un centre politique du pays. Hanoi est également le centre économique, commercial, de services, scientifique, culturel. Il faut faire attention aux éléments non-industriels dans l'économie de la ville.  (4.1) Le rôle d'un centre économique de la ville (4.2) Le rôle d'un centre politique de la ville (4.3) Le rôle d'un centre culturel, éducatif de la ville (4.4) Le rôle d'un centre commercial, de services de la ville
<b>5</b>	<b>L'organisation et la relation des espaces anciens/nouveaux</b>	L'urbanisation doit respecter les éléments historiques de la ville. La superposition des phases de développement crée les caractéristiques de l'organisation spatiale. Il faut établir les relations entre les espaces anciens/nouveaux, les espaces avant/après la planification urbaine.  (5.1) Le nombre des bâtiments patrimoniaux conservés, restaurés par rapport au nombre total (5.2) Le niveau de conservation des bâtiments patrimoniaux (5.3) Le niveau d'harmonisation physique entre les espaces anciens/nouveaux (5.4) Le niveau d'harmonisation sociale entre les espaces anciens/nouveaux
<b>6</b>	<b>La mise en valeur patrimoniale de la nature</b>	L'urbanisation doit être attachée durablement à la protection environnementale et au paysage urbain (espaces verts, surfaces d'eau) pour créer une ville plus écologique, en bon accord avec les conditions naturelles  (6.1) La proportion, la surface d'eau participant efficacement à l'environnement et au paysage urbain (6.2) Le niveau d'exploitation du paysage du fleuve Rouge dans le système paysager caractéristique de la ville (6.3) L'indice des espaces verts publics par personne (6.4) Le nombre des parcs de loisir (6.5) La multiforme, l'échelle et le rayon de service des parcs
<b>7</b>	<b>L'introduction des éléments culturels à l'urbanisation</b>	Il faut établir et renforcer le mode de vie urbaine de Hanoi qui joue le rôle d'un centre culturel du pays en soulignant la culture régionale du delta du fleuve Rouge. Il faut renforcer au maximum la force culturelle et les ressources immatérielles pour limiter au  (7.1) Le nombre des établissements, des organisations culturels participant au développement de la ville (7.2) Les indices socio-culturels de développement de la ville (7.3) Le nombre des criminels adolescents, jeunes (7.4) Le nombre des centres culturels, cinématographiques, artistiques

---

minimum des impacts négatifs de l'urbanisation	(7.5) Le nombre des activités culturelles, des festivals traditionnels hanoïens
--	---

---

Source : LE Hong Ke (2010) - **Thang Long - Hanoi - 1000 ans de l'urbanisation** - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi - p.59-63

À la fin de 2008, le gouvernement a publié la décision N° 1878/QD-TTg le 22/12/2008 approuvant la tâche du schéma directeur de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050. Après 3 ans, en 2011, le gouvernement a lancé la décision N° 1259/QD-TTg le 29/07/2011 approuvant officiellement le nouveau schéma directeur. Alors, c'est un schéma directeur qui est établi le plus rapidement lorsque l'on examine le temps d'exécution et la taille de la zone d'influence de ce schéma.

Le schéma directeur de 2011 est approuvé grâce à ces cinq idées principales :

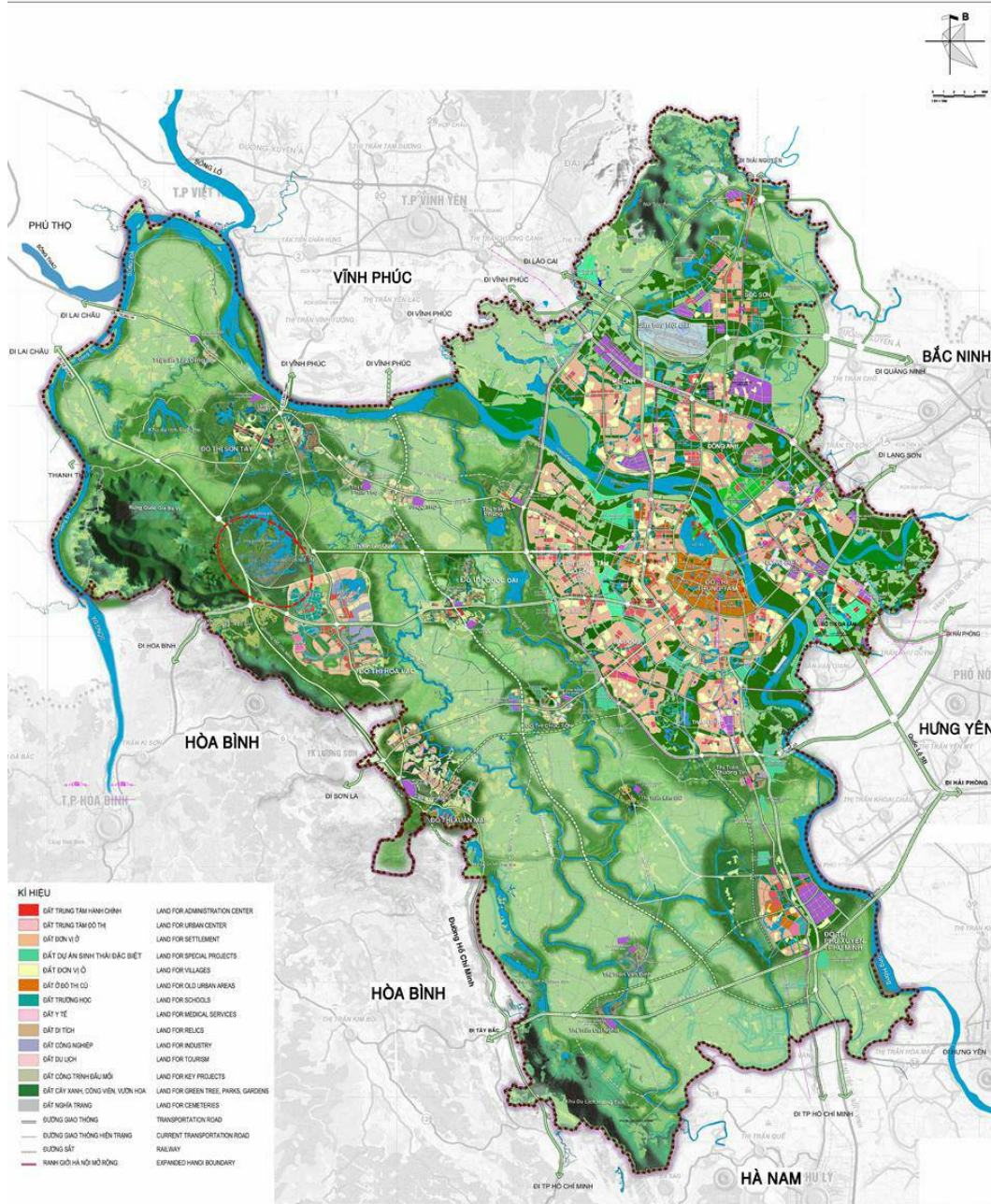
- (1) Conserver et mettre en valeur le noyau urbain central historique (on appelle « ville-noyau ») et très caractéristique de Hanoi ;
- (2) Elargir le noyau urbain central à 4° périphérie ;
- (3) Créer des grands corridors verts pour protéger les terres de production agricole contre l'urbanisation spontanée, les zones de contrôle des inondations, des zones naturelles, des villages traditionnels et des sites historiques ;
- (4) Etablir 5 nouvelles villes-satellites et 3 petites villes écologiques ;
- (5) Synchroniser le réseau routier et le réseau de transport commun.

Selon les prévisions, en 2030, Hanoi aurait environ 9,4 millions d'habitants (6,4 millions de citoyens et 3 millions de ruraux), avec un taux d'urbanisation de 68,8% de sa surface foncière. Et sa population devrait pouvoir se situer à 13-14 millions d'habitants en 2050.

Parmi les quelques 6,4 millions de citoyens prévus en 2030, environ 4,41 millions d'habitants résideraient dans le ville-noyau, 1,77 million dans ses 5 satellites et 0,26 million dans les cités urbaines écologiques et les bourgs existants. La population rationnellement répartie entre les divers centres urbains de la Région de capitale contribuerait à décharger la forte densité démographique qui pèse sur l'actuel centre-ville. Car, c'est à cause de cette surpopulation que Hanoi doit actuellement faire face à de nombreux problèmes nés d'un processus d'urbanisation exponentiel, tels que la surcharge des services sanitaires, des établissements d'éducation, la pollution de l'environnement, l'embouteillage, l'incapacité à enrayer l'augmentation démographique consécutif à un exode rural qui conduit la population des campagnes à venir chercher un emploi à la ville.

Figure 3.3.2.b : Le schéma directeur de 2010 (pour 2030 et vision pour 2050)

**QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỦ ĐÔ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN 2050**  
**THE HA NOI CAPITAL CONSTRUCTION MASTER PLAN TO 2030 AND VISION TO 2050**  
**BẢN ĐỒ MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐÔ THỊ TRUNG TÂM VÀ PHỤ CẬN XUNG QUANH**  
**THE MAP OF RELATION BETWEEN URBAN CENTRE AND ITS SURROUNDINGS**



Source : Rapport du « Schéma directeur de la Capitale de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050 » à la conférence de l'Association de l'Aménagement et du Développement Urbain du Vietnam (Vietnam Urban Planning and Development Association - VUPDA) - Hanoi, 02/04/2010

Ce schéma directeur prévoit un grande surface de terres agricoles qui seront converties en terres non-agricoles pour accueillir le développement urbain. En d'autres termes, le gouvernement met toujours en rapport l'urbanisation et le déclin des zones rurales, agricoles comme une loi nécessaire et inéluctable. Ce schéma ne limite pas encore la propagation de l'urbanisation (existante) à grande vitesse (en largeur)

qui a dévasté des zones rurales d'un pays agricole. Ainsi, il continue partiellement les idées des schémas précédents (qui axaient sur l'expansion des espaces urbains plutôt que proposent et trouvent un nouveau modèle de planification, mode d'urbanisation plus efficace). L'acquisition des terres très facile (en raison des dispositions actuelles de la propriété foncière du Vietnam) conduit à la responsabilité faible des décideurs concernant l'utilisation des terres.

Les corridors verts sont considérés comme une création de ce plan. La surface des corridors verts concerne 70% de celle de la capitale. Mais en fait, les terres proposées pour ces corridors verts sont actuellement des champs, des terrains des productions agricoles, des villages ruraux, des terres forestières, des aires conservées, des zones touristiques, des sites historiques et des surfaces en eau. Donc, selon ce schéma, il existe une détermination « ambiguë » d'espace vert entre les « espaces verts agricoles » et les « espaces verts urbains spécifiques » (comme parcs, jardins, forêts dans la ville...). Encore une fois, les terres agricoles sont « réquisitionnées » pour assumer d'autres fonctions de la ville.

Ce nouveau schéma directeur de 2011 est encore construit sur une approche « traditionnelle » de haut en bas (top-down) : les autorités prennent des aménageurs qui établissent la planification spatiale pour répondre aux demandes posées par les autorités, et puis, les autorités exposent des résultats du projet pour que les habitants puissent les regarder. Alors, la participation des habitants dans le processus d'élaboration de la vision ainsi que le fixage des objectifs du projet est très faible. Cette participation est souvent au niveau le plus bas : l'annonce. A travers un schéma directeur, les consultants étrangers transforment une Hanoi encombrée, embrouillée (avec trois millions d'habitants urbains et aussi trois millions d'habitants ruraux) en ville (incroyablement) prospère et belle, où ses problèmes, ses difficultés, parfois « insolubles » (que les autorités ne peuvent pas résoudre exhaustivement pendant des années dernières) disparaissent complètement sur les dessins. Il semble que le schéma directeur de Hanoi est l'ensemble des descriptions et des imaginations du futur de Hanoi dans 20-40 ans avec des perspectives fascinantes dont tous les hanoïens rêvent. Cependant, il n'a pas montré que la planification urbaine devrait être considérée comme un outil efficace pour résoudre les problèmes urbains existants et prévoir les problèmes urbains générés dans l'avenir.

### ***3.3.3. La macroforme et le modèle d'aménagement***

La plupart des schémas directeurs des grandes aires urbaines relèvent de 5 types de base :

- en étoile ;
- radio-concentrique ;
- polycentrique ;
- linéaire ;
- réticulaire de la ville-région polycentrique.

L'histoire de la planification spatiale montre que Hanoi a choisi le type radio-concentrique pour étendre et développer son espace urbain. Dans ce dernier schéma, ce modèle continue d'être utilisé et renforcé, mais à plus grande échelle par la mise en place d'un système de villes-satellites autour du noyau urbain central. Les liens physiques de ces villes sont créés par les grands axes rayonnants et les périphéries.

La ville-noyau serait en même temps le centre national et municipal. Elle s'étendrait vers l'Ouest jusqu'à la 4<sup>e</sup> périphérie et vers le Nord du fleuve Rouge (Me Linh, Dong Anh et Gia Lam), serait entourée par une enceinte de cités urbaines, située le long de la 4<sup>e</sup> périphérie (Dan Phuong - Hoai Duc - Ha Dong - Thuong Tin). Egalement, elle serait rigoureusement contrôlée en matière de préservation des patrimoines culturels du Thang Long ancien et du mode de vie traditionnel des Hanoïens, ainsi que de la densité et de la hauteur des ouvrages des constructions. A Gia Lam et Long Bien, des services de qualité seraient développés dans les secteurs du commerce, de la finance, de la banque, de la bourse, de la formation professionnelle, de la santé spécialisée... A Dong Anh, se développeraient les transactions commerciales internationales, les industries de hautes technologies, l'écotourisme et la préservation des vestiges ; alors que Me Linh serait un pôle urbain tertiaire et industriel bio, multisectoriel, high-tech, lié à l'aéroport de Noi Bai.

Cinq centres urbains satellites seraient créés à Hoa Lac, Son Tay, Xuan Mai, Phu Xuyen-Phu Minh et Soc Son, chacun comptant de 210.000 à 750.000 habitants. Chaque ville-satellite se composerait d'un ou de plusieurs pôles spécifiques pour créer des emplois et relayer le noyau urbain en matière de logement, de formation de qualité, d'industrie, de services...

(1) Hoa Lac serait un pôle dédié aux sciences, qui regrouperait les intelligences et les technologies les plus avancées du Vietnam. Ce serait aussi un centre de formation pour la main-d'œuvre hautement qualifiée du pays.

(2) Son Tay, au Nord-Ouest, constituerait le moteur du développement socio-économique de la porte d'entrée de la capitale : un centre culturel, historique, écotouristique, artisanal et éco-agricole.

(3) Xuan Mai serait une cité universitaire et tertiaire de la porte d'entrée Sud-Ouest de Hanoi.

(4) Phu Xuyen-Phu Minh, situé au Sud de la capitale, serait un pôle des industries, des entrepôts, des services de manutention, de distribution, de transbordement de marchandises et de logistique des produits agricoles de la région.

(5) Soc Son - centre urbain à la porte d'entrée Nord de Hanoi - serait chargé du développement des industries et des services de l'aéroport de Noi Bai, ainsi que de la préservation de la zone du mont Soc.

Ainsi, la ville-noyau et les villes-satellites constitueraient un maillage intelligent et harmonieux où chaque élément s'enrichirait des différences et des complémentarités de l'autre. Alors Hanoi deviendrait une mégapole unipolaire, car l'agglomération de noyau central très grande et très puissante domine 5 petites villes-satellites. La ville-



noyau serait « ficelée » par des 6-7 périphéries et divisées par une dizaine d'axes radiaux. Donc, au noyau de la ville, la population et les activités urbaines seraient de plus en plus tassées au maximum. En outre, en raison de sa dimension physique et sociale, la population concentrée, augmentant incontrôlable et menaçant les banlieues, crée l'urbanisation de type de « trace d'huile se répandant ». L'agglomération centrale « mangerait » progressivement de nombreux territoires agricoles et sucer toutes les villes-satellites dans son sein.

Alors, la répartition urbaine entre la ville-noyau et ses villes-satellites n'est pas probable en raison de la grande différence de leur taille physique et leurs activités socio-économiques. La disposition et la distribution contrainte des quelques fonctions fixées aux villes-satellites, comme ville d'éducation, de formation, ville d'industrie ou ville des services, montre la volonté des autorités sur l'égalité et la diversité des contenus nécessaires d'une métropole multifonctionnelle, mais le schéma directeur ne prouve pas que cette disposition et distribution sont les plus optimales pour le développement socio-économique de la ville de Hanoi et de la région de Hanoi, car elles ne sont pas basées sur les potentiels intrinsèques prévues de chaque ville-satellite. Le partage volontariste des fonctions entre la ville-noyau très grande et ses villes-satellites très petites, pour diminuer la densité de la population et la pollution de la ville-noyau, est impossible, même s'il peut causer l'effet inverse. Les villes-satellites, tout « nouvelles », tout « artificielles » ayant des dizaines de km<sup>2</sup>, manquant des ressources, des infrastructures pour attirer naturellement la population, ne peuvent pas se charger immédiatement des fonctions importantes de la capitale.

### **3.4. Hanoi et les villes dans sa région : le schéma directeur de la région de Hanoi**

#### ***3.4.1. La région de Hanoi et l'aire métropolitaine***

La région de la capitale Hanoi s'est formée spontanément depuis des années 1990 avec l'élargissement du réseau de trafic de Hanoi aux provinces voisines, l'urbanisation plus rapide des villes se trouvant à proximité de Hanoi, la mise en place des parcs industriels et des quartiers résidentiels auxiliaires autour de Hanoi. Cependant, jusqu'au début des années 2000, des recherches officielles sur la planification régionale de Hanoi sont menées par le Ministère de la Construction. Surtout, des spécialistes étrangers sont invités à participer à ces recherches. En 2003, par la décision N° 118/2003/QĐ-TTg le 06/11/2003 du Premier ministre, les limites de la région de la capitale de Hanoi sont officiellement et juridiquement déterminées. Elle comprend huit provinces/villes-provinces (la ville-province Hanoi et les provinces Ha Tay, Hoa Binh, Vinh Phuc, Bac Ninh, Hung Yen, Hai Duong, Ha Nam).

L'établissement officiel de la région de Hanoi signifie la prise de conscience du gouvernement central sur l'importance des « arrières » pour soutenir le développement de Hanoi pendant sa métropolisation et au contraire, à travers la création des « pouvoirs métropolitains » de Hanoi, la croissance de la région est également mieux promue.

Selon ANTIER Gilles (2005), on peut distinguer cinq types de pouvoirs métropolitains :

- (1) Les pouvoirs métropolitains institutionnalisés ;
- (2) Les pouvoirs sur des régions métropolitaines non institutionnalisées ;
- (3) Les pouvoirs sur des aires métropolitaines élargies ;
- (4) Les pouvoirs sur des aires métropolitaines restreintes ;
- (5) Les pouvoirs limités à la ville-centre.

Alors, ces pouvoirs sont correspondants à quatre niveaux des espaces :

- (1) Le plus vaste correspond à *l'ensemble de la région métropolitaine*, qu'elle soit institutionnalisée ou non (comme lorsqu'elle s'étend sur plusieurs entités locales telles que des Etats, des régions, des provinces...) ;
- (2) Le deuxième niveau correspond à une *aire métropolitaine élargie*. Institutionnalisée ou non, elle couvre à la fois l'agglomération centrale et une partie plus ou moins importante de sa périphérie ;
- (3) Le troisième niveau est constitué par un territoire se limitant à une *aire métropolitaine restreinte*, et ne couvre donc qu'une proche couronne périurbaine en plus de l'agglomération ;
- (4) Le quatrième et dernier niveau se limite à *la ville-centre et à l'agglomération qui l'entoure, en tout ou partie*. Comme pour les deux précédents, cela ne signifie pas que la métropole se réduise à ce territoire, mais simplement que l'on ne rencontre pas de pouvoir et de gouvernement de type « métropolitain » significatif au-delà de ce niveau.

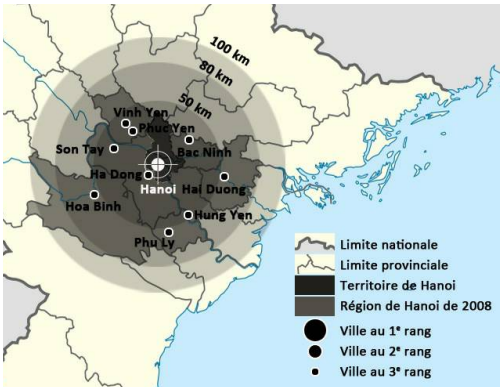
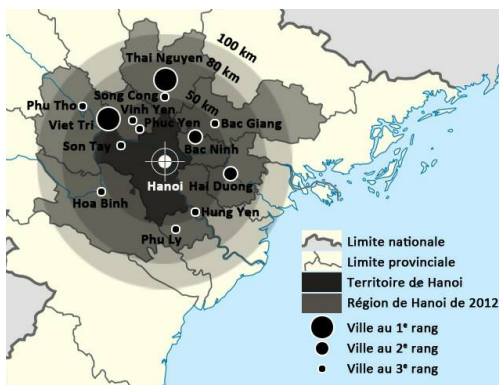
Ainsi, correspondant ces niveaux de pouvoirs métropolitains, le schéma directeur de 2011 a établi :

- La ville-centre qui est l'agglomération centrale actuelle de Hanoi (fondée sur les limites administratives des arrondissements urbains).
- L'aire métropolitaine restreinte qui est créée par une enceinte des zones périurbaines actuelles comprenant 2 demi-anneaux isolés par le fleuve Rouge : l'un au sud-ouest du fleuve avec les districts agricoles urbanisés (de la province Ha Tay ancienne), et l'autre au nord-est du fleuve avec les districts agricoles industrialisés (de la ville-province Hanoi ancienne).
- L'aire métropolitaine élargie qui est établie par les villes-satellites.
- L'ensemble de la région métropolitaine n'est pas encore déterminé réellement, car le schéma directeur est limité dans les limites administratives de Hanoi. Certains territoires de cette région régis par Hanoi qui se trouvent dans autres provinces ne sont pas encore mentionnés juridiquement dans ce schéma.

Alors, le schéma directeur de 2011 n'a pas abordé la métropolisation de Hanoi lorsqu'il n'a pas encore montré des « pouvoirs » de Hanoi sur les autres provinces environnantes. Par conséquent, le gouvernement a lancé, par la suite, la décision N° 1758/QĐ-TTg le 20/11/2012 modifiant le schéma directeur de la région de Hanoi

pour 2030 et vision pour 2050 correspondant au schéma directeur de Hanoi approuvé en 2011. Actuellement, ce schéma directeur de la région de Hanoi est en train d'être (r)établi par le bureau d'études en aménagement et urbanisme du Conseil régional d'Île-de-France (IAU Ile-de-France). Ce sera le deuxième schéma directeur de la région de Hanoi car plus tôt, en 2008, le gouvernement a approuvé un schéma directeur de la région de Hanoi pour 2020 et vision pour 2050 par la décision N° 490/QĐ-TTg le 05/05/2008. Ce premier schéma régional a été rapidement annulée (officieusement) à cause de l'expansion des limites administratives de Hanoi proposée par lui.

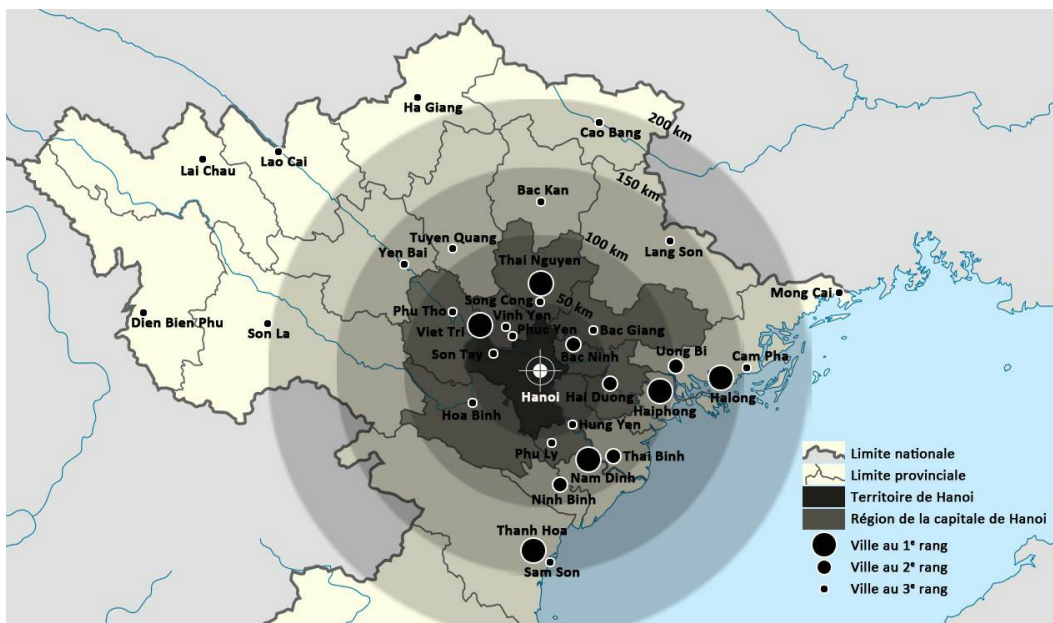
**Tableau 3.4.1.a : La comparaison de l'échelle de la région de Hanoi en 2008 et en 2012**

	<i>La région de Hanoi en 2008</i>	<i>La région de Hanoi en 2012</i>
Surface de la région	13.436 km <sup>2</sup>	24.315 km <sup>2</sup>
Surface de Hanoi	922 km <sup>2</sup> (6,9%)	3.324 km <sup>2</sup> (13,7%)
Les provinces de la région	8 = Hanoi + 7 (Ha Tay, Vinh Phuc, Bac Ninh, Hai Duong, Hung Yen, Ha Nam, Hoa Binh)	10 = Hanoi + 6 ( <del>Ha Tay</del> , Vinh Phuc, Bac Ninh, Hai Duong, Hung Yen, Ha Nam, Hoa Binh) + 3 (Phu Tho, Thai Nguyen, Bac Giang)
La hiérarchie urbaine de la région	- 1 au rang spécial : Hanoi - 0 au 1 <sup>e</sup> rang - 0 au 2 <sup>e</sup> rang - 9 au 3 <sup>e</sup> rang : Ha Dong, Son Tay, Bac Ninh, Hai Duong, Hoa Binh, Vinh Yen, Phu Ly, Hung Yen, Phuc Yen	- 1 au rang spécial : Hanoi - 2 au 1 <sup>e</sup> rang : Viet Tri, Thai Nguyen - 2 au 2 <sup>e</sup> rang : Hai Duong, Bac Ninh - 9 au 3 <sup>e</sup> rang : Son Tay, Bac Giang, Hoa Binh, Vinh Yen, Phu Ly, Hung Yen, Phuc Yen, Song Cong, Phu Tho
	- 0 au 4 <sup>e</sup> rang	- 2 au 4 <sup>e</sup> rang : Tu Son, Chi Linh
		

Ainsi, après la modification en 2012, la région de Hanoi peut être considérée comme un cercle autour de Hanoi qui présente un rayon d'environ 80 km. Cette modification

a apporté à la région de Hanoi un réseau urbain plus « épais » et une hiérarchie urbaine plus « régulière » lorsque la région rassemblait les villes à tous les 5 rangs au lieu de 2 rangs auparavant causant un énorme écart entre Hanoi (au rang spécial) et les autres villes (au 3<sup>e</sup> rang).

Figure 3.4.1.b : L'auréole urbaine de Hanoi



Source : l'auteur

Mais en attendant l'approbation d'un nouveau schéma directeur de la région, les notions actuelles de l'aire métropolitaine, de la fonction de chaque ville composante et des mécanismes pour coordonner tous les provinces composantes de la région de Hanoi restent relativement obscures. Par conséquent, à ce jour, l'ensemble de la région métropolitaine de Hanoi n'est pas encore déterminée exactement. Toutefois, selon le schéma directeur de la région de 2008 (qui n'est plus utilisé), la région de la capitale est divisé en deux partitions principales :

(1) Le noyau urbain central et ses environs :

- Le ville-noyau correspond à l'agglomération centrale actuelle de Hanoi ;
- Les environs dans le rayon de 25-30 km autour de la ville-noyau sont fonctionnalisés pour soutenir le développement et l'expansion de la ville-noyau, sont une région d'interférence du développement entre Hanoi et ses provinces voisines. Ces environs jouent le rôle de la création d'une ceinture verte fournissant des produits agricoles et des denrées alimentaires à la capitale, et du développement des petites industries, des artisanats, des métiers traditionnels de l'artisanat, des services de culture et tourisme...

(2) Les zones de contrepoids dans le rayon de 30-60 km autour de la ville-noyau sont formées par 3 grandes zones dont le noyau de croissance est le chef-lieu des provinces :

- La zone de contrepoids à l'ouest de Hanoi : la province Hoa Binh est un territoire montagneux ayant l'abondance de paysages naturels, le potentiel diversifié pour le développement des sites culturelles, touristiques à travers les villages traditionnels. Ici, des grandes infrastructures techniques peuvent être établies.

- La zone de contrepoids à l'est et au sud-est de Hanoi : cette zone comprend les provinces qui se trouvent transionnellement entre la région du delta du fleuve Rouge et la région littorale du nord, comme Bac Ninh, Hung Yen, Hai Duong et Ha Nam. Cette zone se trouve aussi sur les axes économiques importants reliant Hanoi aux ports maritimes du nord. Alors elle a les potentiels pour développer l'agriculture et l'industrie.

- La zone de contrepoids au nord et au nord-ouest de Hanoi : cette zone se situe au nord du fleuve Rouge et le long de la route nationale N° 18, principalement dans les zones montagneuses de la province Vinh Phuc. Elle a le potentiel de terres vallonnées pour établir des zones industrielles et des services urbains.

Donc, si le schéma directeur de la région de 2008 est encore en vigueur, l'ensemble de la région métropolitaine de Hanoi est un cercle de rayon d'environ 60 km (correspondant à la surface d'environ 11.300 km<sup>2</sup>, plus de 3,5 fois que la surface actuelle de Hanoi). La détermination de l'ensemble de la région métropolitaine est très importante dans la création des mécanismes de coordination des provinces qui, administrativement, jouent le rôle égal dans la hiérarchie administrative. D'autre part, cette détermination de l'ensemble de la région métropolitaine (qui occupe une partie de surface des provinces autour de Hanoi) dans la région de Hanoi (qui occupe toute la surface des provinces environnantes de Hanoi) encourage chaque province à établir leurs propres stratégies correspondantes entre la partie provinciale touchée directement et l'autre moins touchée par Hanoi.

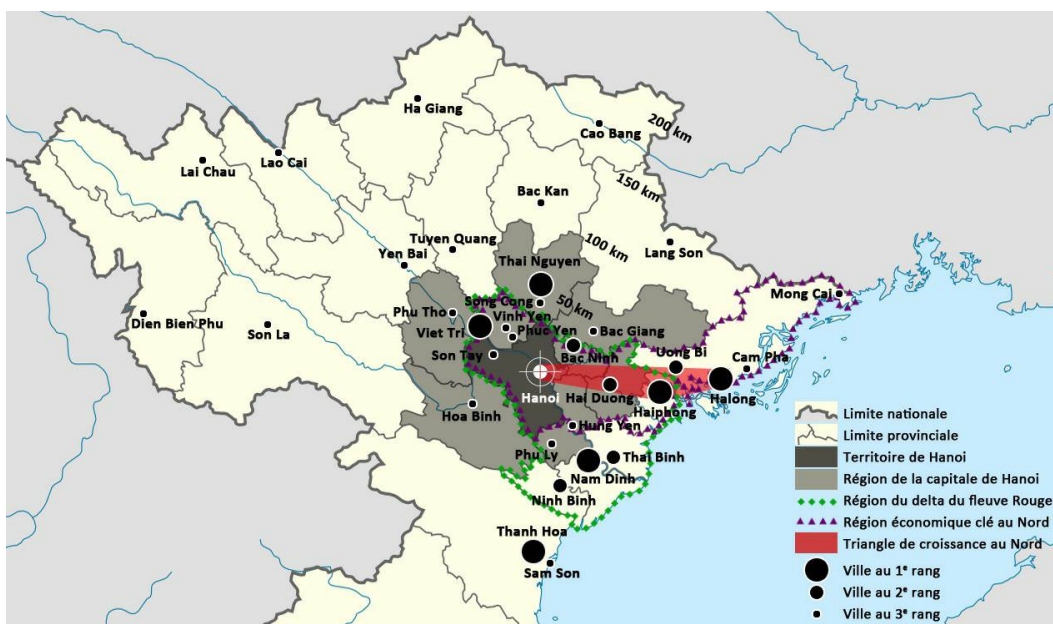
### ***3.4.2. L'interférence entre les notions de région***

Hanoi joue le rôle central par rapport à plusieurs régions géographiques au Vietnam du Nord qui sont déterminés par des caractéristiques nombreuses et différenciées liées à la croissance urbaine de la ville :

(1) La région du delta du fleuve Rouge est une vaste plaine d'aval du fleuve Rouge. Selon la direction nord-ouest/sud-est, cette région a une forme triangulaire, décrite par deux chaînes de montagne basse au nord et au sud. Le sommet de ce triangle correspond à la province Vinh Phuc et sa base est la ligne crée par les provinces côtières de Hai Phong, Thai Binh, Nam Dinh et Ninh Binh. Alors la région du delta du fleuve Rouge dispose d'un total de 10 provinces (Vinh Phuc, Ha Noi, Bac Ninh, Ha Nam, Hung Yen, Hai Duong, Hai Phong, Thai Binh, Nam Dinh, Ninh Binh) sur une superficie de plus de 15.000 km<sup>2</sup>. Les caractéristiques topographiques influencent les paysages et les aspects socio-économiques de cette partition au Nord du Vietnam. Un territoire grand, plat et fertile apporte des conditions favorables à la riziculture. Alors, cette riziculture est la principale activité économique du delta et devient un facteur créant la cohérence socio-économique régionale. L'expansion des limites administratives en 2008 et la métropolisation de Hanoi font perdre une certaine surface importante de terres agricoles très fertiles de ce delta.

(2) La région économique clé du Nord qui a la forme d'un arc selon la direction est/ouest rassemble les provinces les plus dynamiques sur le développement économique. Cet arc est composé de 8 provinces - Vinh Phuc, Ha Tay, Ha Noi, Bac Ninh, Hung Yen, Hai Duong, Hai Phong et Quang Ninh. La croissance économique des provinces est encouragée par le triangle de croissance, y compris Hanoi, Hai Phong et Quang Ninh qui sont les centres urbains principaux du Nord du Vietnam, sont reliés par un système routier plus dense. Grâce aux avantages des axes de transports routiers, plusieurs parcs industriels sont établis le long de ces routes. C'est une des régions qui peuvent attirer directement des investissements étrangers les plus importants du Vietnam.

Figure 3.4.2.a : L'interférence des régions spécifiques concernant Hanoi



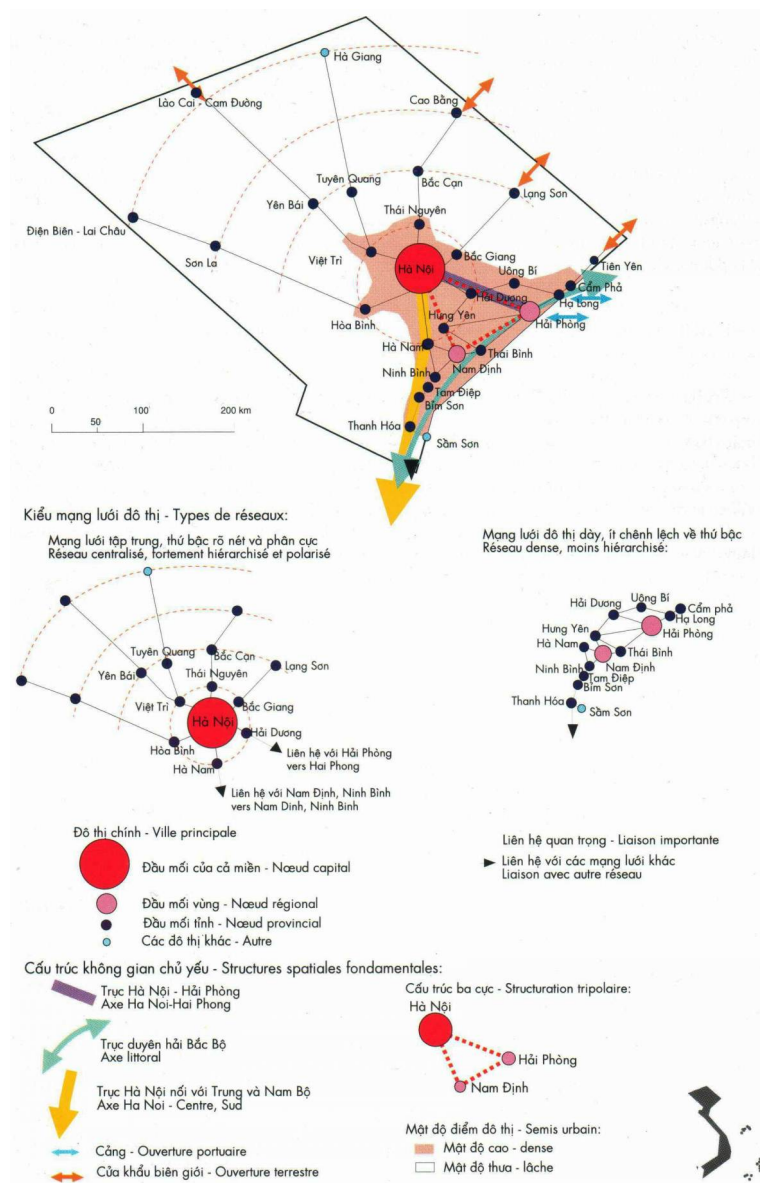
Source : l'auteur

Le « triangle de croissance » est un concept qui commence à être largement utilisé au Vietnam et devient relativement universel après la réforme économique en 1986. Le triangle de croissance est un bloc de production généré par les villes (qui jouent le rôle des pôles économiques du triangle) dont les travaux, les capitaux et les technologies peuvent se déplacer librement entre les villes. L'établissement d'un triangle de croissance est destiné à minimiser les coûts et maximiser l'efficacité, à créer une zone économique plus attrayante sur l'investissement et fournissant des produits plus concurrentiels. En bref, c'est une coordination de la production « inter-provinciale » dont les facteurs d'entrée, tels que la terre, le capital, la technologie et la main-d'œuvre pour un produit appartenant à trois (ou plus de trois) provinces/villes-provinces, sont disposés sur un territoire de ces provinces/villes-provinces. Fondamentalement, le triangle de croissance est fondé sur la complémentarité, l'avantage comparatif d'une zone géographique de voisinage sur le territoire de trois (ou plus de trois) provinces/villes-provinces différentes pour former une zone de production con-



currentielle causée par la promotion des exportations. Dans un triangle de croissance, les profits des provinces/villes-provinces composantes sont des recettes en devises et d'emplois, et les intérêts des investisseurs sont des équipements de production à coût relativement faible facilitant la concurrence de leurs exportations.

Figure 3.4.2.b : La modélisation de l'organisation spatiale du Nord aux années 1990



Source : AURIAC Franck et VU Chi Dong (1997) - *Ville et organisation de l'espace du Vietnam* - RECLUS, Maison de la géographie de Montpellier - Montpellier

Au Vietnam, 3 triangles économiques étaient établis après la réforme économique du pays en 1986. Plus tard, à cause de la demande du développement régional et surtout en raison de la dynamique de développement des provinces à proximité du triangle de croissance, les régions économiques clés sont établies sur l'expansion géospatiale du territoire de ces triangles :

(1) Le triangle de croissance Hanoi - Haiphong - Quang Ninh (dont Hanoi est moteur clé) se trouve dans la région économique clé au Nord comprenant 8 provinces/villes-provinces Hanoi, Haiphong, Quang Ninh, Hai Duong, Hung Yen, Vinh Phuc, Bac Ninh et Ha Tay (ancienne) ;

(2) Le triangle de croissance Hue - Danang - Quang Ngai (dont la ville-province Danang est moteur clé) se trouve dans la région économique clé au Nord comprenant 5 provinces/villes-provinces Danang, Thua Thien-Hue, Quang Nam, Quang Ngai et Binh Dinh ;

(3) Le triangle de croissance Ho Chi Minh-Ville - Dong Nai - Ba Ria-Vung Tau<sup>17</sup> (dont la Ho Chi Minh-Ville est moteur clé) se trouve dans la région économique clé au Nord comprenant 7 provinces/villes-provinces Ho Chi Minh-Ville, Dong Nai, Ba Ria-Vung Tau, Binh Duong, Tay Ninh, Binh Phuoc, Long An.

On peut trouver que les grandes villes (les métropoles « potentielles ») du Vietnam sont actuellement à la tête des triangles de croissance. Les caractéristiques générales des triangles de croissance du Vietnam sont les suivantes :

- (1) Ils sont formés presque en même temps en répondant aux demandes du marché ;
- (2) Ils sont situés au sein des zones économiques des échanges commerciaux plus libres, plus dynamique du pays pour favoriser la croissance économique et urbaine dans les zones sélectionnées ;
- (3) Ils sont orientés vers l'exportation et l'attraction des investissements ;
- (4) Ils exploitent des avantages particuliers des provinces/villes-provinces composantes ;
- (5) Leur développement est toujours attaché aux politiques nationales, régionales et provinciales du développement socio-économique.

Auparavant, au Nord du Vietnam, il existait le triangle de croissance fondé sur les 3 provinces : Hanoi (ville multifonctionnelle) - Hai Phong (ville de l'industrie portuaire) - Nam Dinh (ville de l'industrie textile et légère). Cependant, avec la croissance économique rapide et forte de la province de Quang Ninh, Nam Dinh a été remplacé par la ville d'Ha Long de Quang Ninh. Ce remplacement a créé une structure économique plus diverse lorsque Ha Long était connue comme une ville touristique située à la province de Quang Ninh ayant les suprématies dans l'industrie minière et le commerce frontalier avec la Chine.

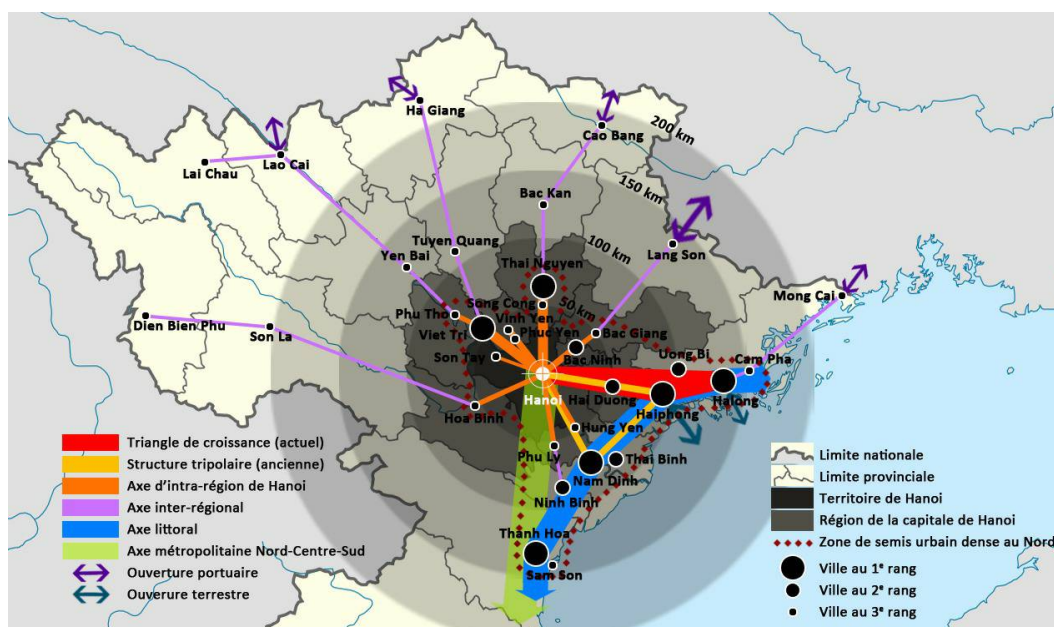
Car la croissance du triangle est impliquée par trois ou plus de trois provinces/villes-provinces, les combinaisons de politiques, surtout les distributions des intérêts, jouent toujours un rôle très important entraînant le succès du triangle de croissance. Il y a aussi un certain nombre d'autres facteurs qui jouent un rôle similaire, comme la complémentarité des unes aux autres sur l'économie, la proximité géographique des provinces/villes-provinces concernées, les engagements administratifs, le niveau du

---

<sup>17</sup> Ce triangle est transformé en « quadrilatère » de croissance en raison de la participation récente de Binh Duong - une nouvelle province industrielle.

développement des infrastructures. Les provinces/villes-provinces qui sont à divers stades de développement se complètent mutuellement en termes de capital, de terre, de niveau de travailleurs, le niveau de technologies... La proximité géographique facilite la diminution des coûts de transport et de communication. En outre, les similitudes culturelles (causé par le voisinage géographique) montent également la compréhension mutuelle et créent des relations d'affaires plus proches, plus amicales. Enfin, les engagements administratifs et économiques des autorités locales promeuvent les province/villes-provinces dans l'introduction des politiques tarifaire, financières, d'investissements, d'échanges assez favorables, raisonnables soutenant positivement la mise au point du triangle de la croissance. La synchronisation de développement des infrastructures des provinces/villes-provinces composantes crée également un environnement économique propice à la création et au développement d'un triangle de croissance.

**Figure 3.4.2.c : L'organisation actuelle de l'espace économique et des axes interurbains du Nord**



Source : l'auteur

Ainsi, la participation de Hanoi aux régions différentes apporte à la ville plus d'occasions de promotion pour la croissance économique fondée sur la force du groupe des (grandes) villes, mais en même temps elle pose aussi des questions dans l'aménagement territorial, la planification spatiale et sociale en fonction de la structure professionnelle au niveau de gestion administrative « sur-provinciale », mais « sous-nationale » que le cadre juridique du Vietnam ne mentionne pas encore. ↙

## Deuxième partie



# LA PROGRAMMATION URBAINE A HANOI : LA VILLE EN PROJETS



## (RE)FAIRE HANOI EN PROJETS : LE CHANTIER D'UNE METROPOLE

→ *L'analyse approfondie des composants spatiaux urbains permet de découvrir les modes de (re)faire Hanoi en projet qui évolue pas à pas pour devenir une métropole nationale (et internationale).*

### 4.1. La diversité de méthode et de voie spécifique à (re)faire la ville de Hanoi

#### 4.1.1. Les approches des sciences de la ville

L'histoire montre que Hanoi était une ville orientale traditionnelle qui a influencé en de nombreux points de vue l'organisation spatiale de la Chine avant l'intervention occidentale en 1888 date à laquelle les français ont mis en place un gouvernement colonial dans cette ville. Les français ont commencé à établir la planification occidentale pour transformer Hanoi en un centre politique et administratif des autorités coloniales au Nord du Vietnam. Les français ont également apporté des « caractères occidentaux » à Hanoi en respectant et rénovant (dans une certaine mesure) les éléments traditionnels orientaux de la ville. A côté des grandes constructions de style français qui étaient les sièges des établissements publics et des infrastructures techniques pour une grande ville jouant le rôle de cerveau de l'Indochine, les français ont créé les secteurs de logement pour les français et les fonctionnaires d'élite vietnamiens à Hanoi. Le caractère le plus visible de ces quartiers résidentiels était reconnu par des villas séparées, des blocs de maisons à faible hauteur dans les îlots carrés en échiquier qui étaient créés par la trame viaire perpendiculaire à orientation de 2 directions nord-sud et est-ouest. Les rues droites, longues, larges ayant leurs grands trottoirs et arbres étaient toutes différentes des vieilles étroites, sinueuses manquant d'ombre des arbres.

Il semble que les bâtiments qui ont été construits pendant la première phase de la colonisation n'étaient pas adaptés aux conditions locales et manquaient d'harmonie avec l'espace urbain général de Hanoi. Cependant, l'introduction du style d'architecture classique occidental a créé des changements fondamentaux dans l'aménagement et d'architecture d'une Hanoi orientale. Les nouveaux quartiers de Hanoi étaient progressivement couverts d'un nouveau visage d'architecture et planifié scientifiquement à côté d'une cité médiévale précédente qui a formé naturellement par des demandes spontanées et des conditions géographiques. Pendant les phases ultérieures de la colonisation, à Hanoi, il existait un nouveau style d'architec-



ture - l'architecture de combinaison. Sur le fond de la planification urbaine occidentale, les architectes français et vietnamiens (qui ont été formés par les français) ont proposé des solutions afin de créer les espaces urbains et paysagers qui s'adaptent mieux aux conditions climatiques et aux coutumes locales. Les nouveaux bâtiments dans le quartier français étaient « tropicalisés ». Plusieurs espaces verts ont été créés entre les bâtiments, les arbres ont été plantés dans les rues avec une nouvelle variété de plantes. L'introduction de l'architecture française à Hanoi, au lieu qu'elle soit forcée au début de la colonisation, s'est transformée progressivement et doucement en fonction des caractéristiques spécifiques naturelles et sociales de Hanoi. Chaque construction coloniale recelait son empreinte de temps et sa marque des individus du moment. Et pour les hanoïens, d'abord ces constructions ont été considérées comme les manifestations coloniales, puis elles deviennent actuellement les patrimoines en raison de leur valeur et du fait qu'ils sont devenus objet d'aménagement et d'architecture.

Après la fin de la présence administrative et militaire des français à Hanoi, toute la ville a été prise par le gouvernement vietnamien. Sous un nouveau régime, Hanoi est devenu un pionnier dans la réception d'une nouvelle idéologie. Plutôt que d'adopter les éléments d'architecture et de planification dans le rôle d'une ville coloniale, Hanoi dispose désormais de soi-même d'une autonomie pour créer ses nouveaux éléments spatiaux. Par rapport aux imaginations des français qui ont souligné l'esthétique et romantisé l'introduction d'un modèle classique urbain occidental à une ville orientale, sous l'influence de la conception soviétique d'une vie et d'une ville planifiée, la ville a été programmée pour suivre l'évolution avec obligation d'atteindre les objectifs fixés proposés par l'administration sur la base des plans à court et à long terme. A cause des difficultés économiques, les nouvelles constructions étaient plus pragmatiques, plus « modernes » lorsque leurs éléments esthétiques et romantiques ont été détruits pour assurer la devise « quantité, rapidité, qualité, économie » d'une nouvelle ère de la ville. Les autorités ont accepté presque une rupture, parfois un refus avec le passé, dans un souhait très volontariste et idéal vers une nouvelle vie et un nouveau visage de la ville.

Dans l'ère de l'innovation et réforme économique ayant tendance à être mondialisée, après l'adhésion à l'OMC qui est considérée comme une ouverture officielle vers le monde, lorsque le Vietnam n'est plus soumis à la dominante d'un autre pays, Hanoi et les autres villes vietnamiennes ont eu du mal à trouver une direction pour se transformer en maintenant et promouvant les valeurs et les caractères urbains, en les transformant en un soutien ferme devant l'accueil des nouvelles tendances et idées du monde. Le Vietnam commence à établir et perfectionner son système juridique lié au développement physique et social de ses villes qui sont reconnues comme, d'une part les moteurs de croissance, d'autre part les incarnations les plus claires de changements sous l'influence de l'ouverture. L'approche de l'apprentissage et de l'expérience de la gestion urbaine des autres pays, après un long temps de fermeture, est nécessaire et encouragée au Vietnam maintenant. Les autorités vietnamiennes sont en train de chercher les méthodes spécifiques pour transformer et localiser des modes internationaux de (re)faire ou fabriquer les villes, innover et remodeler les villes pour rattraper le développement mondial.

Tableau 4.1.1 : La synthèse de l'évolution de la ville de Hanoi

		<i>Les phases</i>			
		<i>Avant 1888</i>	<i>De 1888 à 1954</i>	<i>De 1954 à 1986</i>	<i>Après 1986</i>
<b>Le principe d'organisation urbaine</b>		La ville traditionnelle féodale	La ville transformée, mi-féodale mi-coloniale	La ville industrialisée	La ville industrialisée et modernisée (réformée et renouvelée)
<b>L'origine idéologique dirigeant le mode de (re)faire la ville</b>		De la Chine (sous forme d'idéologie)	De la France (sous forme de colonisation)	De l'ex-URSS (sous forme d'aides des pays du bloc socialiste)	Non précisée
<b>La structure et la composition urbaine</b>	<b>Les éléments spatiaux fondamentaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La citadelle (administrative-militaire)</li> <li>- Les quartiers-corporations de résidence-métier traditionnels (civiles)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La citadelle (détruite)</li> <li>- Les quartiers-corporations de résidence-métier traditionnels (réformés)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La citadelle (remilitarisée)</li> <li>- Les quartiers résidentiels traditionnels</li> <li>- Les quartiers administratifs français (pris en charge de la gestion par les autorités vietnamiennes)</li> <li>- Les quartiers résidentiels français (réformés)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La citadelle (patrimonialisée)</li> <li>- Les quartiers résidentiels traditionnels</li> <li>- Les quartiers administratifs français (pris en charge de la gestion par les autorités vietnamiennes)</li> <li>- Les quartiers résidentiels français (réformés)</li> <li>- Les quartiers industriels (réformés, transmués en autre fonction)</li> <li>- Les quartiers résidentiels collectifs (sous forme de KTT)</li> </ul>
	<b>Les éléments spatiaux ajoutés</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les quartiers administratifs (des autorités coloniales)</li> <li>- Les quartiers résidentiels (français)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les quartiers industriels</li> <li>- Les nouveaux quartiers résidentiels collectifs (sous forme de KTT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles zones industrielles (séparées)</li> <li>- Les groupes de logements spontanés (sous forme de mai-</li> </ul>

			sons privées) - Les nouveaux quartiers résidentiels de logement planifié (sous forme de KDTM)
<b>La morphologie urbaine</b>	- Orientale, régulière (la citadelle) et régulière (les quartiers résidentiels)	- Orientale (le centre-ville réformé) - Rectangulaire-quadrillé (les zones d'expansion)	- Orientale (le centre-ville réformé) - Rectangulaire-quadrillé (les quartiers français) - Radio-concentrique (les zones d'expansion)
<b>La forme architecturale</b>	- Orientale (vietnamienne)	- Orientale (réformée) - Occidentale-française : locale des régions de la France et indochinoise (forme française vietnamisée)	- Orientale (réformée) - Occidentale-française : locale des régions de la France et indochinoise (forme française vietnamisée) - Occidentale-soviétique - Mondialisée

Source : l'auteur

#### 4.1.2. Les hésitations de la conception d'aménagement et d'architecture

Sous l'impact de la mondialisation au niveau international et le désir de changer soi-même au niveau national, une partie des vietnamiens, en raison de leur dynamique, a dû s'adapter en changeant leurs perceptions. Cependant, une autre partie ne peut pas accepter de nouvelles réalités et de nouvelles exigences.

Hanoi est un exemple typique du Vietnam lorsqu'elle contient au même temps des éléments urbains de chaque phase historique qui ont leurs valeurs propres pour chaque groupe des hanoïens. Alors, c'est difficile de trouver une réponse générale pour toutes les questions posées par des conflits entre les grands besoins actuels de modernisation et de sauvegarde des identités de la ville, des valeurs traditionnelles culturelles qui se perdent peu à peu dans une Hanoi en transition.

« En regardant de l'avion vers le bas, je trouve que le Dieu jette par terre une poignée de pierre qui devient notre Hanoi. Elle est graveleuse », c'est la remarque du vice-Premier ministre VU Khoan à la conférence sur le rapport annuel de la construction de l'année 2005 au 06/01/2006. Il a également critiqué la planification du Vietnam

qui a une vision trop étroite et a demandé aux constructeurs à changer le mode d'aménagement pour « sortir le Vietnam de l'état de retards dans le domaine de la construction ». « Nous nous efforçons, pour 2020, de faire du Vietnam un pays industrialisé et modernisé. Alors, nous devons imaginer la forme d'un pays moderne, sinon faisons attention, nous aurons un pays industrialisé mais pas moderne ».

Selon les commentaires de HIDS (Ho Chi Minh City Institute for Development Studies) (2012)<sup>1</sup>, « avec le développement du pays, la planification urbaine a connu des évolutions considérables afin de répondre aux demandes de la société. Pourtant, actuellement, la planification urbaine au Vietnam, vue sous l'angle méthodologique, théorique et pratique, est issue de l'économie centralisée. C'est pourquoi, elle a encore des lacunes comme par exemple :

- le produit de la planification est rapidement obsolète devant les évolutions constantes de la réalité ;
- l'approche dans la planification est essentiellement du haut vers le bas. Elle impose, par conséquent, un manque de flexibilité et limite la capacité de mobiliser des ressources dans la société ;
- la coopération pluridisciplinaire reste très limitée et ceci entraîne des chevauchements des planifications thématiques ;
- les raisonnements et la méthodologie ne tiennent pas suffisamment compte des facteurs liés à la mondialisation ».

Donc, aux villes vietnamiennes en général et à Hanoi en particulier, il existe des écarts importants entre la théorie (sur le papier) et la pratique (sur la réalité) de la conception d'aménagement et d'architecture. D'après PADDI (2012), « ces écarts portent sur différentes réalités :

- différences entre poids de populations attendus dans les districts et réalité ;
- non respect de certains permis de construire par leurs déposants et constructions différentes réalisées ;
- non respect des plans initiaux (grands projets) et non réalisation d'équipements publics planifiés (non réalisation d'élargissement de voies...) ;
- différences entre équipements planifiés et équipements réalisés ;
- développement périurbain dans des zones agricoles, naturelles ou inondables dites non constructibles : autour des zones industrielles de périphérie, urbanisation spontanée (sans équipements) et mitage des espaces périurbains, sans respect des terres agricoles ou maraichères et des zones inondables ;
- dépassement des hauteurs autorisées des bâtiments ;
- destruction de patrimoine ordinaire à protéger (villas..) ;

Ces écarts sont sans doute dûs à plusieurs raisons :

---

<sup>1</sup> Cité dans PADDI (et Agence d'urbanisme de l'agglomération lyonnaise) (2012)

(1) ***Des raisons qui tiennent aux lacunes du « contrat social » entre acteurs en matière de développement urbain, même si des progrès sont en cours*** (loi de 2009 visant à limiter les dérogations)

Un manque de consensus et de « contrat social » sur la notion même d'intérêt général et du coup, un manque d'acceptabilité de la règle publique.

Un relatif manque de confiance dans les décisions publiques :

- du fait de décisions parfois au cas par cas et des dérogations,
- du fait que les usagers, propriétaires, habitants ne voient pas toujours leurs droits respectés et que l'administration « toujours souveraine » laissent peu de voies de recours.

Un manque de sécurisation des droits fonciers et des droits immobiliers, un manque de sécurisation du procès de permis de construire (malgré la réforme administrative en cours).

Un manque de sécurisation de l'épargne et des investissements.

Un manque de garanties concernant les délais d'équipement de terrains par les autorités.

Un manque de transparence concernant les prix fonciers et immobiliers qui empêchent de fonder les politiques publiques sur des observations fiables.

(2) ***Des raisons dues à la vitesse de la croissance urbaine difficile à gérer et aux lacunes du système de planification vietnamien et de ses moyens***

Une croissance urbaine toujours très forte (taux de croissance démographique de plus de 3%) et un besoin élevé de terrains à bâtir et de construction de logements dans les différents districts, toujours en avance sur la planification.

Un nombre important de constructions sans permis de construire, notamment dans les districts périurbains générant une forte urbanisation spontanée et un mitage de l'espace agricole.

Une insuffisante prise en compte de la réalité dans la planification : les états des lieux, le plus souvent, ne s'appuient pas sur des données « terrain » fines.

Une relative complexité du système de planification.

Une planification restée très normative y compris après l'introduction du Doi Moi et du libéralisme des marchés fonciers et immobiliers : à titre d'exemples, les prévisions de populations (à 10 ou 15 ans) par districts restent fixées au niveau national et sont le plus souvent démenties par la réalité.

Des décisions parfois au coup par coup du fait du manque de stratégie et de priorités.

Un manque de coordination des acteurs publics entre eux, notamment avec les districts et des acteurs publics avec le secteur privé ».

### 4.1.3. Les tests de l'introduction pratique

PADDI (2012) remarque que le Vietnam a le souci de rendre sa planification urbaine plus effective : « diverses mesures ont été prises dans ce sens depuis plusieurs années :

- au niveau national, la loi d'urbanisme promulguée par l'Etat en 2009, la simplification de la procédure d'attribution de permis de construire.
- au niveau des villes, les grandes opérations d'urbanisme préparées par des concours internationaux ou développées avec des partenaires privés et les projets de grandes infrastructures en partenariat public privé contribuent fortement à cette évolution ».

Tableau 4.1.3.a : Les principales caractéristiques des systèmes de planification vietnamien et français

Mise en perspective	Planification vietnamienne	Planification française
<b>Orientation générale</b>	Règlementée de manière précise par les lois foncières, sur la construction et sur la planification urbaine.	Définie par le Code de l'urbanisme, le contenu est déterminé par les collectivités locales
<b>Les différents documents</b>	Planification foncière, aux niveaux national, provincial, communal par le MoNRE <sup>2</sup> et le DoNRE <sup>3</sup> .	Aménagement du territoire, documents ou démarches élaborés par l'Etat : la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Opération d'Intérêt National (OIN) et l'Etablissements publics d'aménagement (EPA).
	Planification des constructions : quatre plans : schéma régional, schéma directeur, plan de district (zonage), plan détaillé, élaborés par le VIAP (MOC) <sup>4</sup> , les instituts d'urbanisme (Hanoi et Ho Chi Minh-Ville) en concertation avec les diffé-	Aménagement et planification urbaine : le SRADT élaboré par les régions, le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT), élaboré à l'échelle du groupement intercommunal, couvre une agglomération ou un bassin de vie et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui couvre généralement une commune (augmentation récente des PLU intercommunaux)

<sup>2</sup> MoNRE - Ministère des Ressources Naturelles et de l'Environnement

<sup>3</sup> DoNRE - Département (provincial/municipal) des Ressources Naturelles et de l'Environnement

<sup>4</sup> VIAP (MOC) - Institut de la Recherche de l'Architecture et l'Aménagement urbain et rural du Vietnam (Ministère de la Construction)



	rents départements techniques (DPA, DTC... <sup>5</sup> )	
	Planification par thème : logement, transport, santé	Planification par thème : élaboration à l'échelle régionale (économie), départementale (affaires sociales) et concertée avec le SCoT et le PLU articulé avec le Plan local de l'habitat (PLH), le Plan de déplacement urbain (PDU)...
<b>Type de relation entre les documents</b>	Hiérarchique, conformité avec le document supérieur	Indépendance mais obligation de compatibilité avec le document supérieur
	Repose sur des objectifs démographiques. Les objectifs chiffrés à atteindre ont un caractère impératif.	La loi donne les grands principes généraux à respecter. Certaines contraintes peuvent être imposées par l'État, à propos des ouvrages nationaux notamment (passage d'une autoroute par exemple). Les prévisions démographiques ont un caractère indicatif.
<b>Contenu de la planification</b>	Schémas régionaux : aménagement du territoire, mise en cohérence des grands projets d'infrastructures (ferré, routier, aéroports etc.), émergent actuellement	SRADT au niveau régional : prospective à moyen terme, charte d'aménagement et de développement durable. Non prescriptif.
	Master plan urbains généraux : définition de la surface à urbaniser et un zoning fonctionnel. Plans de secteurs à la même échelle	SCoT : mise en cohérence des politiques publiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et de déplacements. Contient un rapport de présentation (diagnostic, notamment environnemental), un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des documents graphiques. Révision tous les quinze ans.
	Plans détaillés des districts : définition des constructions urbaines, travaux d'infrastructures techniques à réaliser et des normes de construction, ainsi que le droit des sols pour chaque	PLU : contient un rapport de présentation et un PADD, une réglementation et des documents graphiques qui fixent les droits des sols et droits à construire de chaque parcelle, zone par zone. C'est sur cette base que sont délivrés les permis de construire. Pas de plan détaillé, sauf dans les projets publics pilotés par la collectivité (par ex. les ZAC).

<sup>5</sup> DPA - Département (municipal) de la Planification et de l'Architecture ; DTC - Département (provincial/municipal) des Transports et des Communications

	parcelle	Pour le reste, ce sont les investisseurs qui font des propositions de plans d'aménagement..
<b>Outil contraignant</b>	Plan détaillé des districts	PLU
<b>Les étapes de la planification</b>	Elaboration des master plan sur demande du Comité populaire (Etat à Hanoi) par les DPA et les Institut d'urbanisme. Validation par le Premier Ministre. Consultation du Conseil du peuple, accord du MOC puis du Politburo.	Elaboration du PLU et du SCoT par les services d'urbanisme en concertation avec la société civile et le public. Pour le PLU, le projet est voté par le conseil municipal. Les persosociétéliques donnent leur avis (Conseil Général, Chambre de commerce...) Un commissaire indépendant mène une enquête publique. Après avis de la commission d'enquête, certaines modifications peuvent être apportées au document, soumis à l'approbation du conseil municipal. Révision du PLU tous les six ans, modifications légères tous les ans. La procédure d'enquête publique pour le SCoT est moins contraignante
<b>Principales difficultés</b>	Rigidité d'une planification trop normative, difficulté d'application, mauvaise gestion foncière	Forte croissance des prix fonciers et immobiliers, productions de logements sociaux ou abordables, mouvement NIMBY (not in my backyard) - (refus de logement sociaux ou d'infrastructures à proximité de chez soi ou dans sa commune), difficile maitrise de l'étalement
<b>Principales nouvelles orientations</b>	Introduction de la transversalité, de la concertation, de la planification par secteur et de la composition urbaine	Tentative de mise en cohérence des politiques sectorielles dans les SCoT, concertation (conseil de développement), démocratie participative, « gouvernance », simplification du code de l'urbanisme, urbanisme de projet, gouvernance métropolitaine, pole métropolitain

Source : PADDI et Agence d'urbanisme de l'agglomération lyonnaise (2012) - **Comment rendre plus effective la planification urbaine au Vietnam ? Le cas de Ho Chi Minh Ville** - ([http://www.paddi.vn/IMG/pdf/Plaqueette\\_ADETEF\\_Planif\\_Vietnam\\_8\\_22\\_mai\\_2012.pdf](http://www.paddi.vn/IMG/pdf/Plaqueette_ADETEF_Planif_Vietnam_8_22_mai_2012.pdf)).

L'apparition des modèles de test basés sur la vietnamisation des modèles étrangers ou la présence des consultants de conception étrangers dans le domaine de l'aménagement et de l'architecture deviennent de plus en plus populaire concernant les villes vietnamiennes. Au Vietnam, actuellement, il existe également de plus en plus des projets entièrement étrangers ou des projets locaux conçus par les concepteurs étrangers ou des projets domestiques élaborés par les concepteurs vietnamiens

mais selon des idées étrangères. D'une part ils font que l'aspect des villes vietnamiennes devient « plus international » ou « plus occidental » sous les yeux des vietnamiens. D'autre part l'identité urbaine créée par les caractéristiques géographiques - historiques attachées à chaque ville est progressivement perdue.

Plus concrètement pour Hanoi, au macro-niveau, la sélection de l'IAU Ile-de-France<sup>6</sup> (en collaboration avec l'Institut de l'Architecture, de la Planification urbaine et rurale du Vietnam - VIAP) recherchant et établissant le schéma directeur de la région de la capitale Hanoi et du consortium des consultants internationaux PPJ<sup>7</sup> (en collaboration avec le VIAP et l'Institut de l'urbanisme de Hanoi - HUPI) recherchant et établissant le schéma directeur de Hanoi montre une volonté du gouvernement vietnamien d'approcher, accueillir et mélanger des théories et expériences internationales dans le domaine de la planification spatiale de la ville vers un développement (plus) durable. Cependant, pour atteindre l'efficacité de cette orientation, le gouvernement central et municipal de Hanoi ont aussi besoin de prendre le temps de localiser des nouvelles idées à partir des pays développés qui ont de nombreuses différences culturelles et idéologiques avec le Vietnam.

**Figure 4.1.3.b : Le nouveau bâtiment de l'Assemblée Nationale du Vietnam (image à droite), conçu par des architectes allemands, est en train d'être construit au sein du quartier français au centre-ville de Hanoi, sur le terrain de l'ancien bâtiment détruit (image à gauche) - héritage de l'architecture soviétique**



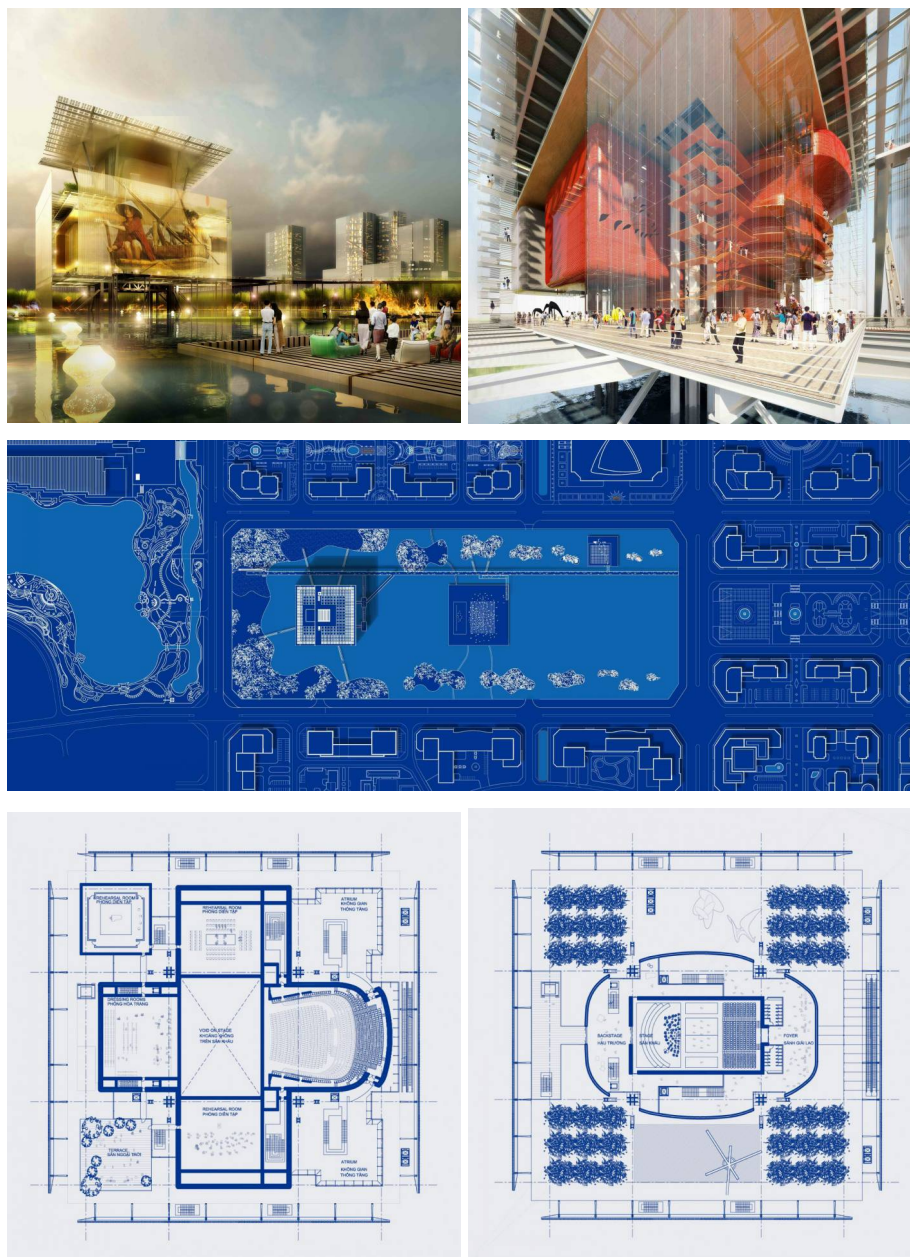
Source : [http://vi.wikipedia.org/wiki/Quốc\\_hội\\_Việt\\_Nam#mediaviewer/File:The\\_Ba\\_Dinh\\_meeting-hall.jpg](http://vi.wikipedia.org/wiki/Quốc_hội_Việt_Nam#mediaviewer/File:The_Ba_Dinh_meeting-hall.jpg) ; <http://www.reeme.com.vn/resource/product/images/Nha%20Quoc%20Hoi.jpg>

Aux niveaux plus inférieurs, les autorités locales encouragent la participation des concepteurs étrangers aux grands projets d'aménagement et d'architecture de la ville pour qu'ils apportent à la ville plus de la modernité, mais parfois en rompant le passé de Hanoi.

<sup>6</sup> Sur 3 candidats : l'IAU Ile-de-France (Français), EGIS (Français) et Hansen Partnership (Australien)

<sup>7</sup> Ce consortium est établi par la coopération des Perkins Eastman (Américain), POSCO E&C et JINA (Coréens du Sud)

Figure 4.1.3.c : Le futur théâtre Thang Long (qui est considéré comme un des bâtiments iconiques de Hanoi) proposé par l'architecte italien Renzo Piano et sélectionné par la municipalité de Hanoi<sup>8</sup>



Source : <http://nhiemvuthietke.wordpress.com/2010/10/18/nha-hat-thang-long-ha-noi/>

Sur le plan de logement urbain, Hanoi, qui était considérée comme un bon endroit pour le développement des logements planifiés pendant la période antérieure de subvention étatique, devient un des premiers laboratoires d'une nouvelle modalité des logements collectifs et planifiés - la KDTM. Quelle que soit son introduction à l'espace urbain, cette modalité est également reconnue comme un nouveau test du Vietnam qui permet à Hanoi à répondre aux questions de logement urbain après une

<sup>8</sup> Après un concours architectural avec 2 candidats : l'architecte italien Renzo Piano et l'architecte anglais Norman Foster

longue période de logements subventionnés (1954-1986) ou de développement spontané de logements privés (1986-1997).

Ainsi, la détermination du gouvernement central et local dans les tests d'aménagement et d'architecture à Hanoi exprime son souhait et oriente son action pour un changement et une rénovation.

## 4.2. Gouverner la ville en projets

### 4.2.1. La planification spatiale par la hiérarchie et la gestion administrative

D'après AFD (2010) et LESEIGNOUX (2005)<sup>9</sup>, « l'administration publique du Vietnam est basée sur un découpage du territoire avec à sa tête l'Etat central puis trois échelons administratifs successifs :

- le **niveau de province**, soit des provinces (*tỉnh*) soit des villes-provinces (*thành phố - grandes villes*) ;
- le **niveau de district**, soit des arrondissements urbains (*quận*) soit des villes-districts (*thị xã - villes moyennes*) soit des districts ruraux (*huyện*) qui composent les villes-provinces ; soit des villes-districts (*thành phố, thị xã - villes moyennes*) soit des districts ruraux (*huyện*) qui composent les provinces ;
- le **niveau de commune** qui correspond aux quartiers urbains (*phường*), aux communes rurales (*xã*) et aux villes-communes (*thị trấn - petites villes*) composant les districts (*huyện / quận / thành phố / thị xã*)<sup>10</sup>.

A chaque échelon correspond un organe politique et un organe administratif, l'Assemblée Nationale et le Gouvernement au niveau de l'Etat, le Conseil du peuple et le Comité du peuple aux niveaux inférieurs. Les membres du Comité du peuple sont désignés par un vote du Conseil du peuple parmi ses membres. Même si en théorie le pouvoir appartient aux représentants du peuple que sont les élus du Conseil du peuple, en pratique, c'est le Comité du peuple qui organise au quotidien les activités de son territoire. Le Comité du peuple est à la fois l'organe exécutif du Conseil du peuple, il met en œuvre la politique des élus, mais également le représentant administratif de l'Etat au niveau local.

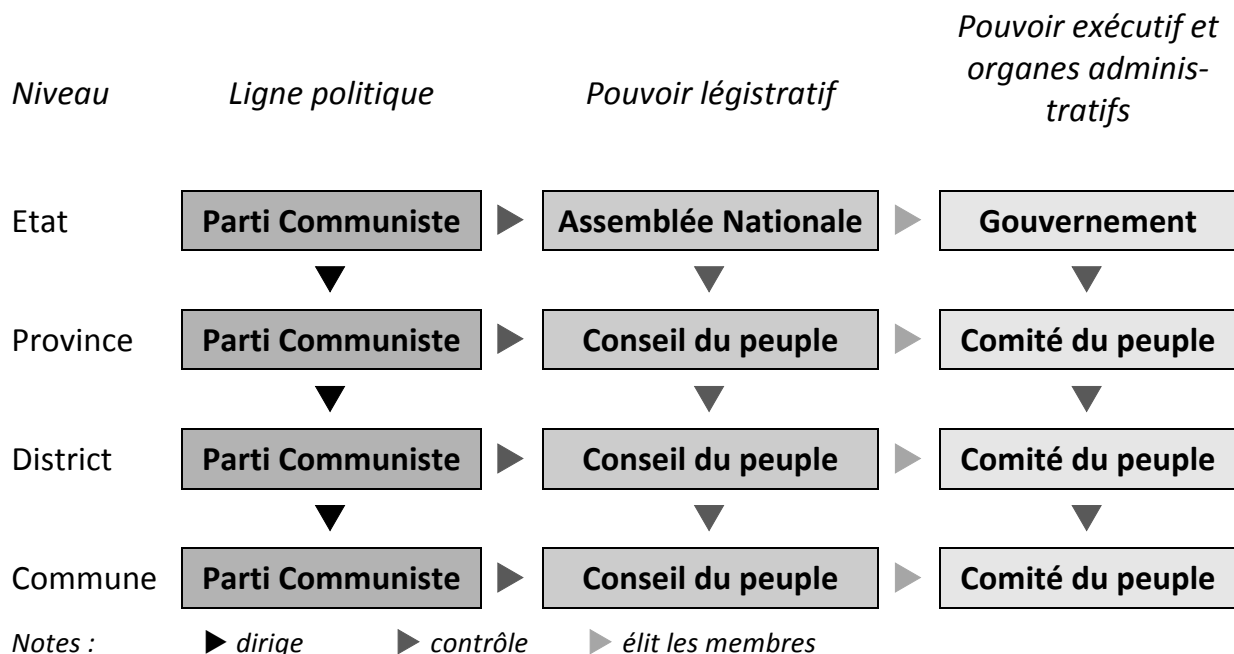
Parallèlement à cette organisation, une deuxième structure pyramidale existe, celle du Parti Communiste Vietnamien (PCV). Il est inscrit dans l'article 4 de la Constitution de 1992 que le « PCV (...) est la force qui dirige l'Etat et la société ». Il possède une organisation propre avec à sa tête un Bureau politique composé actuellement de 16 membres et un Comité Central de 175 membres. A chaque niveau local une section

<sup>9</sup> LESEIGNOUX Soazig (2005) - *Etats des lieux des structures locales et de leurs relations avec l'Etat au Vietnam* - Institut des métiers de la ville (IMV) de Hanoi

<sup>10</sup> Relativement, les grandes villes correspondent aux villes au rang spécial et au 1<sup>er</sup> rang, les villes moyennes correspondent aux villes au 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> rang, les petites villes correspondent aux villes au 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> rang d'après la classification des villes vietnamiennes en 2009

du Parti est présente et contrôle les décisions des collectivités. Par exemple, chaque décision prise par le président du Comité du peuple de Hanoi est préalablement validée par le secrétaire général du Parti Communiste de Hanoi ».

**Tableau 4.2.1.a : L'organisation administrative au Vietnam**



Source : Agence Française de Développement AFD (2010) - *Les acteurs publics locaux au cœur du développement urbain vietnamien* - Collection Focales N°5, 10/2010

Selon AFD (2010), « l'aménagement et le développement urbains sont encadrés par une série de *schémas directeurs*<sup>11</sup> à différentes échelles, qui sont statiques et normatifs, et de ce fait peu stratégiques et adaptables.

L'aménagement urbain et, par extension, tous les investissements « territorialisés » en zone urbaine, sont régis par la loi N° 16/2003/QH11 le 26/11/2003 sur la Construction, et placés sous l'égide du Ministère de la Construction. La politique urbaine officielle est ainsi orientée par le plan directeur d'orientation du développement urbain, élaboré par le Ministère de la Construction, qui est le ministère responsable pour la politique urbaine et l'aménagement. Les principes de ce plan sont largement démographiques : objectifs de population visant à limiter la croissance des deux métropoles Hanoi et Ho Chi Minh-Ville et créer des villes satellites, promouvoir le développement des villes petites et moyennes, développer les zones rurales...

Cette politique se décline ensuite en une série de *schémas directeurs* allant du général au particulier, chaque niveau inférieur devant respecter les orientations du niveau immédiatement supérieur. La loi sur la Construction de 2003 définit quatre

<sup>11</sup> Dans sa recherche, l'auteur utilise le mot « masterplan ». Mais dans notre recherche, nous nous permettons de le remplacer par le mot « schéma directeur » pour une correspondance avec les autres recherches citées.



types de planification, avec une responsabilité en matière d'élaboration et des niveaux de validation qui varient en fonction du territoire concerné, de la catégorie de la ville et du niveau de détail :

(1) *Schémas directeurs* régionaux : ils comprennent la prévision de population, l'organisation de l'espace en fonction de ces prévisions (zones urbaines, industries, infrastructures techniques et sociales, zones de protection de l'environnement et des ressources naturelles, réserves foncières) ;

(2) *Schémas directeurs* urbains :

(2a) *Schémas directeurs* (généraux) : ils fixent la surface urbaine (et donc à urbaniser) totale en accord avec les prévisions de population, établissent un macro zoning fonctionnel avec des éléments de réglementation urbaine pour chaque zone ;

(2b) Plans détaillés (sur des secteurs plus restreints) : à l'intérieur de frontières prédéfinies (en général, zones à urbaniser), ils détaillent les travaux d'infrastructure technique à effectuer (y compris amélioration de l'existant pour les *schémas directeurs* d'amélioration urbaine), et toutes les normes de constructibilité dans le détail.

(3) *Schémas directeurs* des zones résidentielles en milieu rural.

Concrètement, l'élaboration des *schémas directeurs* est assurée par la direction provinciale de la Construction (ou par la direction provinciale de la Planification urbaine et de l'Architecture à Hanoi et Ho Chi Minh-Ville), s'il est distinct (dans les grandes villes), avec l'appui d'instituts d'urbanisme dépendant du Ministère de la Construction (les plus grandes villes peuvent posséder leur propre institut de planification urbaine). Les administrations publiques locales font fréquemment appel à des bureaux d'études extérieurs et à la coopération internationale, pour l'élaboration des schémas directeurs.

Les *schémas directeurs* doivent être cohérents avec les plans thématiques (transport, assainissement, etc.), élaborés par les directions concernées, et avec le SEDP<sup>12</sup>, élaboré localement par la direction provinciale de la Planification et des Investissements, mais dans les faits cette mise en cohérence est toute relative et les directions communiquent peu entre elles.

Selon la loi sur la Construction de 2003, les plans peuvent être amendés durant leur période de validité en suivant le même circuit de validation, si le *schéma directeur* du niveau supérieur est modifié, ou pour attirer des investissements.

Cette possibilité de modification des *schémas directeurs* donnait aux investisseurs la possibilité de les adapter à leurs projets. Ils devaient pour cela convaincre l'ensemble des acteurs de la chaîne d'élaboration et de validation, qui remonte d'autant plus haut que la ville est grande et que les modifications sont importantes (modification du plan détaillé ou *schéma directeur* général), et peut aller jusqu'au Premier ministre.

---

<sup>12</sup> Socio-Economic Development Plan

Cette possibilité de révision des différents plans pour « attirer les investissements » a disparu dans la loi plus récente sur la Planification urbaine (loi N° 30/2009/QH12 le 17/06/2009 était entrée en vigueur le 01/01/2010), qui a pour objectif de rendre les *schémas directeurs* plus cohérents et efficaces. Elle décentralise un peu plus le processus de validation, et introduit un plan de zonage urbain entre le *schéma directeur* urbain (établi pour 20 à 25 ans) et le plan détaillé. Elle introduit également un plan d'infrastructures techniques, à élaborer parallèlement au *schéma directeur* urbain, et définit les modalités de plans de rénovation urbaine (pour les zones urbaines existantes), qui n'existaient pas auparavant. La loi propose de plus des modalités de concertation, et la possibilité pour un investisseur d'élaborer le plan détaillé d'aménagement du secteur qui lui a été confié ».

Plus précisément, la loi sur la Planification urbaine de 2009 régit la façon d'établissement des planifications à chaque niveau. Cette loi propose également un nouveau type de planification - c'est le plan de zonage.

#### Encart 4.2.1.c : L'article 17,18 et 19 de la Loi sur la Planification urbaine de 2009

*Article 17. L'orientation de la planification globale du système urbain national*

*1. L'orientation de la planification globale du système urbain national est mise en place pour déterminer le réseau urbain national comme la base pour la planification urbaine.*

*2. Ministère de la Construction repose sur la stratégie, la planification globale de développement socioéconomique, de défense et de sécurité nationale pour établir l'orientation de la planification globale du système urbain national et la remettre au Premier ministre à approuver.*

*Article 18. Les types de planification urbaine*

*1. La planification urbaine comprend :*

*a. Le schéma directeur général<sup>13</sup> est établi pour les villes-provinces, les villes-districts, les villes-communes et les villes nouvelles ;*

*b. Le plan de zonage<sup>14</sup> est établi pour les secteurs dans la ville-province, la ville-district et la ville nouvelle ;*

*c. Le plan détaillé<sup>15</sup> est établi pour les zones en fonction des exigences du développement, de la gestion ou des besoins d'investissement dans la construction.*

*2. La planification des infrastructures est un contenu du schéma directeur général, du plan de zonage et du plan détaillé ; pour les villes-provinces, la planification des infras-*

<sup>13</sup> Le schéma directeur général charge de la structuration des espaces, des infrastructures techniques, sociales et des logements pour une ville qui s'accorde avec le développement socio-économique en répondant à la défense, à la sécurité et au développement durable.

<sup>14</sup> Le plan de zonage charge de la division et détermination des fonctions, des indices d'occupation des sols des îlots, du réseau des infrastructures techniques et sociales dans un secteur pour concrétiser le contenu du schéma directeur général.

<sup>15</sup> Le plan détaillé charge de la division et détermination des indices d'occupation des sols des terrains, des demandes de gestion architecturale et paysagère de chaque parcelle; de la disposition des infrastructures techniques et sociales pour concrétiser le contenu du schéma directeur général et le plan de zonage.

structures est établit comme un type de planification particulier.

*Article 19. Les responsables qui établissent la planification urbaine*

1. *Le Ministère de la Construction doit coordonner avec le Comité du peuple des provinces/villes-provinces pour établir ensemble le schéma directeur général des villes-provinces ; des ville nouvelles dont la surface concerne les limites administratives de deux ou plus de deux provinces, dont l'échelle de population équivaut à celle de la ville au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> rang ; les autres planifications livrés directement par le Premier ministre.*
2. *Le Comité du peuple des provinces/villes-provinces établit le schéma directeur des villes-provinces et des villes nouvelles ; la planification spécifique des infrastructures des villes-provinces ; le plan de zonage et le plan détaillé concernant les limites administratives de deux ou plus de deux arrondissements/districts, des villes nouvelles et les zones urbaines importantes ; sauf les cas réglés selon les sous-articles 1 et 7 de cet article.*
3. *Le Comité du peuple des villes-districts établit le schéma directeur des villes-districts ; le plan de zonage et le plan détaillé des secteurs gérés administrativement par soi-même ; sauf les cas réglés selon les sous-articles 1, 2 et 7 de cet article.*
4. *Le Comité du peuple des arrondissements des villes-provinces établit le plan de zonage et le plan détaillé des secteurs gérés administrativement par soi-même ; sauf les cas réglés selon les sous-articles 1, 2 et 7 de cet article.*
5. *Le Comité du peuple des districts des villes-provinces établit le plan de zonage et le plan détaillé des villes-communes, des secteurs gérés administrativement par soi-même ; sauf les cas réglés selon les sous-articles 1, 2 et 7 de cet article.*
6. *Le Comité du peuple des districts des provinces établit le plan de zonage et le plan détaillé des villes-communes ; sauf les cas réglés selon les sous-articles 1, 2 et 7 de cet article.*
7. *L'opérateur des projets de construction établit le plan détaillé des secteurs livrés.*

Ainsi, en raison du lancement de la loi sur la Planification urbaine (en vigueur à partir du 01/01/2010), le mode de planification de zonage remplace ceux dépendant étroitement des limites administratives des arrondissements/districts qui est pratiquement courant au Vietnam avant 2010. Le plan de zonage est fondé sur la base des natures urbaines, des caractéristiques géo-économiques/socio-économiques... et n'est plus sous la coupe de gestion administrative (des arrondissements/districts). Ce mode réglé juridiquement par le gouvernement central du Vietnam exprime l'approche plus étroite au mode international d'établissement et de gestion dans le domaine de la planification urbaine sur la base de trois phases :

- (1) Les planifications stratégiques pour le développement urbain global (à ce niveau, les schémas directeurs généraux du Vietnam sont correspondants) ;
- (2) Les plans de zonage ;
- (3) Les projets spécifiques aux secteurs où il existe des vrais besoins en fonction des capacités et des ressources mobilisables (à ce niveau, les plans détaillés du Vietnam sont correspondants).

Tableau 4.2.1.d : Les types différents de planification urbaine du Vietnam selon la loi sur la Planification urbaine appliquée à partir de 2009

<b>Niveau national</b>	<b>Planification nationale</b>					
	<b>Planification régionale / Schéma directeur régional (pour plusieurs provinces)</b>					
<b>Niveau de ville</b>	<b>Schéma directeur urbain (pour une VP, VD, VC, VN)</b>					
	<b>Planification foncière</b>	<b>Planification spatiale</b>		<b>Planification des infrastructures techniques</b>		<b>Planification par thème</b>
	POS	Plans des constructions de l'ensemble urbain	Plans des constructions du centre urbain	Plans des infrastructures techniques de l'ensemble urbain	Plans des infrastructures techniques du centre urbain	Plans par thème
		<i>1/50.000-1/25.000 pour les VP</i>	<i>1/25.000-1/10.000 pour les VP</i>	<i>1/50.000-1/25.000 pour les VP</i>	<i>1/25.000-1/10.000 pour les VP</i>	<i>1/25.000-1/10.000</i>
		<i>1/25.000-1/10.000 pour les VD, VC, VN</i>		<i>1/25.000-1/10.000 pour les VD, VC, VN</i>		
<b>Niveau d'inter-district</b>	<b>Plan de zonage des districts (d'une VP, grande VD)</b>					
	<i>1/5.000-1/2.000</i>					
	Plans d'occupation des sols (POS)	Plans des constructions		Plans des infrastructures techniques		Plans de prévision des projets stratégiques
<b>Niveau d'inter-quartier</b>	<b>Plan de certains quartiers (d'une VP, VD, VC)</b>					
	<i>1/2.000</i>					
	POS	Plans des constructions		Plans des infrastructures techniques		
	<b>Plan d'opérations (d'une VP, VD, VC)</b>					
<i>1/500-1.200</i>						
POS	Plans des constructions		Plans des infrastructures techniques			

Notes : VP - villes-province, VD - ville-district, VC - ville-commune, VN - ville nouvelle ;

*Le niveau d'inter-district n'existe qu'aux villes-provinces et grandes villes-districts (les villes de catégorie spéciale et de 1<sup>ère</sup> catégorie) ;*

*Les plans d'opérations sont réalisés par leurs opérateurs.*

Source : L'arrêté N° 37/2010/ND-CP le 07/04/2010 du Gouvernement sur l'établissement, le jugement, l'approbation et la gestion dans la planification urbaine

Avec ce nouveau mode, les autorités axent la planification urbaine sur les économies et la concentration des ressources pour le développement urbain. Toutefois, en raison de l'introduction récente du plan du zonage à la loi, il manque des guides et des règlements détaillés sur les normes techniques et les objectifs de planification à chaque niveau, des connexions avec les planifications existantes (dépendant des limites administratives de chaque arrondissement/district). Ainsi, la municipalité perd le nord en établissant les plans de zonage (des arrondissements/districts) lorsque les planifications spatiales existantes (de chaque arrondissement/district) sont encore valables et en vigueur. Il existe des propositions : on considère le schéma directeur de chaque arrondissement/district comme le plan de zonage, c'est-à-dire il existe simultanément deux modes - l'un ancien et l'autre nouveau :

(1) Etablir le plan de zonage dépendant des limites administratives de chaque arrondissement/district (selon le mode existant) : la nature de ce mode n'est que le changement du nom du plan mais son contenu reste entier encore, ce n'est pas de souhait de la loi sur la planification urbaine ;

(2) Etablir le plan de zonage non-dépendant des limites administratives de chaque arrondissement/district (selon le règlement de la loi) : ce mode demande beaucoup d'efforts et de finances, notamment de temps, pour réexaminer l'ensemble des planifications précédentes.

Pour Hanoi, en raison du rang spécial de cette ville(-province), il existe en même temps plein de types de planification susmentionnés à 4 niveaux :

(1) Le schéma directeur de la région de la capitale Hanoi <sup>16</sup>

La région de la capitale Hanoi est une région métropolitaine dont Hanoi est la ville centrale et les villes-districts des provinces voisines de Ha Noi sont les villes-satellites. Cette région qui couvre Hanoi et 9 provinces<sup>17</sup> (Phu Tho, Vinh Phuc, Thai Nguyen, Bac

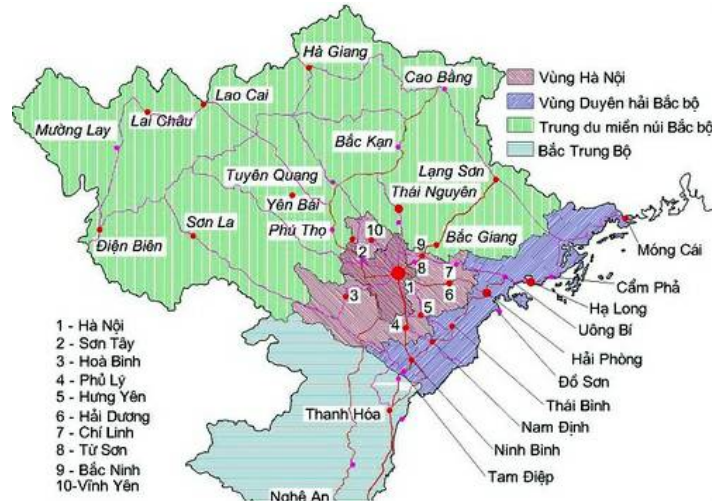
---

<sup>16</sup> Le Vietnam est divisé en 9 régions de planification territoriale : (1) La région de la capitale de Hanoi comprend 10 provinces/villes-provinces, (2) La région côtière au Nord - 5 provinces/villes-provinces, (3) La région montagnarde au Nord - 10 provinces/villes-provinces, (4) La région au Nord du Centre - 6 provinces/villes-provinces, (5) La région montagnarde au Centre - 5 provinces/villes-provinces, (6) La région côtière au Sud du Centre - 4 provinces/villes-provinces, (7) La région de l'économie cruciale du Centre - 4 provinces/villes-provinces, (8) La région de Ho Chi Minh-Ville - 8 provinces/villes-provinces, (9) La région du delta de Mékong - 13 provinces/villes-provinces.

<sup>17</sup> En 2006, selon la proposition de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme IAU Ile-de-France (sélectionné par le gouvernement central du Vietnam pour l'établissement consultant sur la planification régional de la capitale de Hanoi), la région de la capitale de Hanoi comprenait 8 provinces/villes-provinces : Hanoi, Ha Tay, Vinh Phuc, Hung Yen, Bac Ninh, Hai Duong, Ha Nam et Hoa Binh. Le 05/05/2008, le Premier ministre a promulgué sa décision N° 490/QĐ-TTg approuvant le schéma directeur régional de la capitale de Hanoi pour 2020 et vision pour

Giang, Bac Ninh, Hung Yen, Hai Duong, Ha Nam et Hoa Binh) a une surface de 24.314,7 km<sup>2</sup> et une population d'environ 17 millions de personnes en 2012 (prévue 18,2-20,2 millions de personnes en 2020 et 20,5-22,9 millions de personnes en 2030). On prévoit de finir entièrement le schéma directeur de la région de la capitale Hanoi (pour 2030 et vision pour 2050) en 2015.

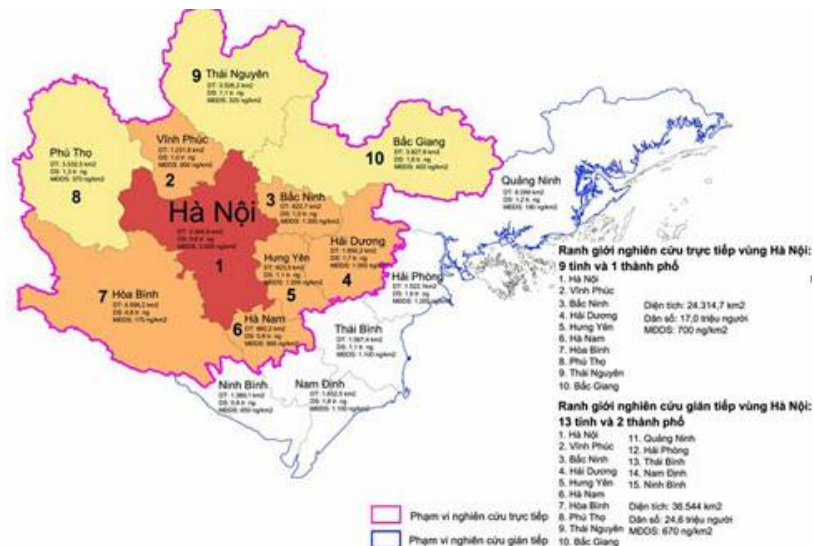
Figure 4.2.1.e : La limite de la région de la capitale Hanoi planifiée en 2006



Notes : ■ la région de la capitale Hanoi, ■ la région côtière au Nord du Vietnam, ■ la région montagneuse au Nord du Vietnam, ■ la région au Nord du Centre du Vietnam

Source : La conférence du Comité directeur de la planification régionale de capitale de Hanoi au 06/09/2013 à la province Vinh Phuc

Figure 4.2.1.f : La limite de la région de la capitale Hanoi planifiée en 2012



2050. Après l'expansion des limites administratives de Hanoi au 01/08/2008 (la province de Ha Tay est rattachée à la ville-province de Hanoi), le 20/11/2012, par sa décision N° 1758/QĐ-TTg, le Premier ministre a approuvé la (nouvelle) tâche de la modification de la planification régionale de la capitale de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050 en proposant l'expansion de cette région avec 3 provinces ajoutées Phu Tho, Thai Nguyen, Bac Giang qui se trouvent dans un rayon de 100 km du centre de Hanoi.



Notes :  la limite d'une ville-province - (1) Hanoi - et de 9 provinces - (2) Vinh Phuc, (3) Bac Ninh, (4) Hai Duong, (5) Hung Yen, (6) Ha Nam, (7) Hoa Binh, (8) Phu Tho, (9) Thai Nguyen, (10) Bac Giang - dirigées directement par la planification régionale de capitale de Hanoi

la limite d'une ville-province - (12) Haiphong - et de 4 provinces - (11) Quang Ninh, (13) Thai Binh, (14) Nam Dinh, (15) Ninh Binh - dirigées indirectement par la planification régionale de capitale de Hanoi

Source : La conférence du Comité directeur de la planification régionale de capitale de Hanoi au 06/09/2013 à la province Vinh Phuc

## (2) Le schéma directeur (général) de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050

Il est approuvé officiellement par le Gouvernement central par la décision N° 1259/QĐ-TTg le 29/07/2011 ;

## (3) Les plans de zonage

L'agglomération centrale et les agglomérations de voisinage de Hanoi sont réparties sur 7 groupes pour établir les plans de zonage :

- Le groupe des zones centrales (de noyau urbain) comprend 7 secteurs nommés de A1 à A7 ;

- Le groupe des zones centrales (de noyau urbain) d'expansion comprend 4 secteurs nommés de B1 à B4 ;

- Le groupe des zones urbanisées prévues au sud du fleuve Rouge comprend 5 secteurs nommés de S1 à S5 ;

- Le groupe des zones urbanisées prévues au nord du fleuve Rouge comprend 11 secteurs nommés de N1 à N11 ;

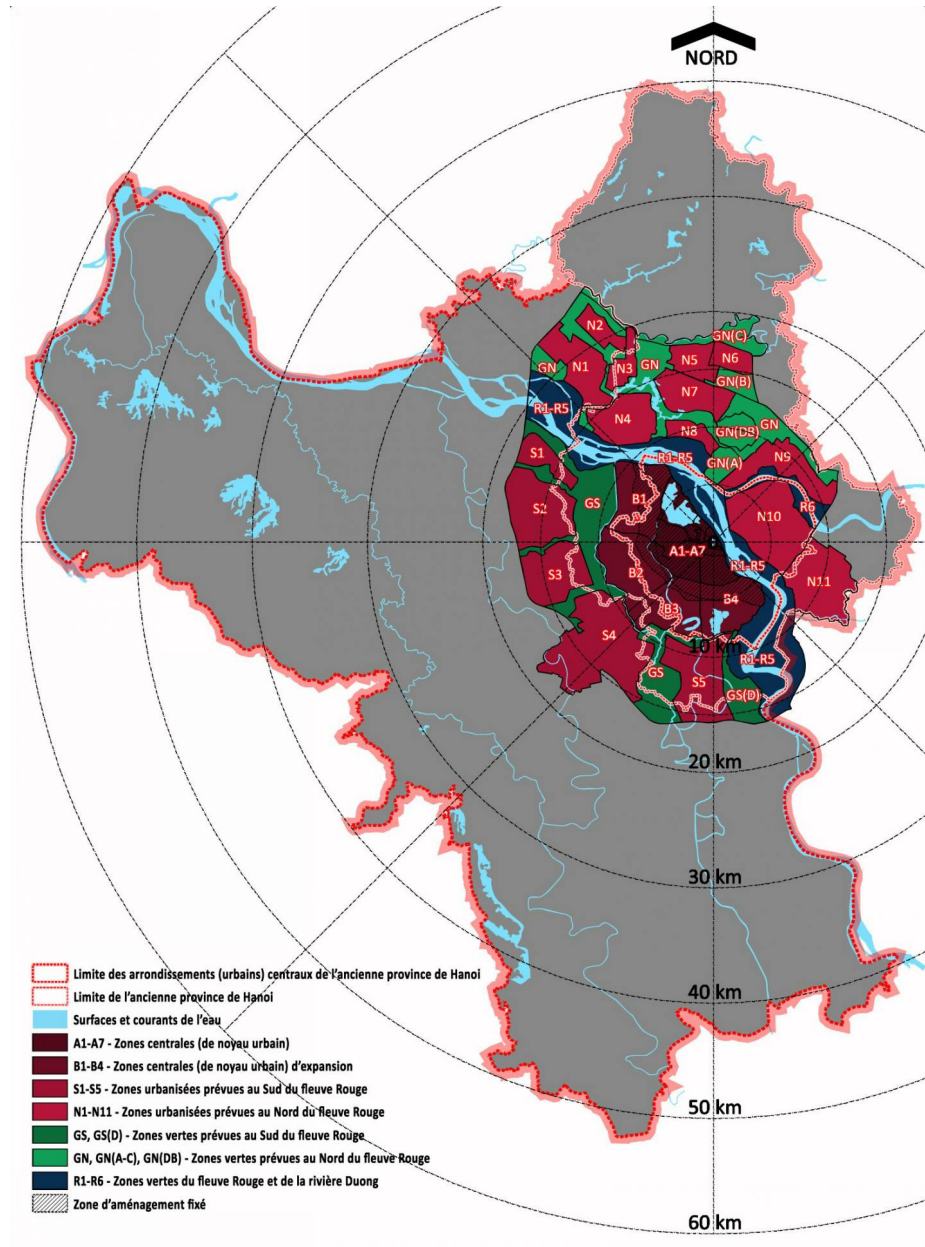
- Le groupe des zones vertes prévues au sud du fleuve Rouge comprend 2 secteurs nommés GS et GS(D) ;

- Le groupe des zones vertes prévues au nord du fleuve Rouge comprend 5 secteurs nommés GN, GN(A), GN(B), GN(C) et GN(DB) ;

- Le groupe des zones vertes du fleuve Rouge et de la rivière Duong comprend 6 secteurs nommés de R1 à R6 ;

Les plans de zonage du centre-ville (les zones de A1 à A7 et de B1 à B4) sont principalement fondés sur la base des schémas directeurs existants des arrondissements/districts de Hanoi (ancienne) avant, en étant réexaminés et modifiés conformément au schéma directeur général de la ville publié en 2011 (en particulier pour les zones A1, A2, leur plan de zonage sont établis par le Ministère de la Construction). La municipalité considère le centre-ville comme une zone « fixée » ou « fixée relativement » sur le plan de la planification urbaine.

Figure 4.2.1.g : Le plan de la disposition des zones pour établir les plans de zonage



Source : l'auteur

Tableau 4.2.1.h : La situation des planifications spatiale de zonage des arrondissements/districts de Hanoi (à compter d'avant 01/03/2014)

Zonage	La décision municipale <b>approuve</b> la tâche de la <b>planification spatiale</b> de zonage		La décision municipale <b>approuve</b> la <b>planification spatiale</b> de zonage		Notes
	N°	Daté	N°	Daté	
(1) A1					Centre administratif-politique national de Ba Dinh, établi par la Ministère de la Construction

(2)	A2					Secteur de la citadelle ancienne (au centre-ville), établit par la Ministère de la Construction
(3)	A3 (H1-1(A))	367	22/01/2010*		Pas encore	Secteur du quartier ancien, en projet particulier, échelle 1/2000
(4)	A4 (H1-1(B))	5905	18/12/2012		Pas encore	Secteur du vieux quartier, en projet particulier, échelle 1/2000
(5)	A5 (H1-1(C))	5906	18/12/2012		Pas encore	Secteur du lac Hoan Kiem (Petit lac) et ses environs, en projet particulier, échelle 1/2000
(6)	A6	4324	03/09/2010*		Pas encore	Secteur du lac Ouest (Grand lac) et ses environs, en projet particulier, échelle 1/2000
(7)	A7 (H1-2)	4772	23/10/2012		Pas encore	Secteur à l'arrondissement Ba Dinh, échelle 1/2000
(8)	A7 (H1-3)	4771	23/10/2012		Pas encore	Secteur à l'arrondissement Dong Da, échelle 1/2000
(9)	A7 (H1-4)	5907	18/12/2012		Pas encore	Secteur à l'arrondissement Hai Ba Trung, échelle 1/2000
(10)	B1 (H2-1)	5235	14/11/2012		Pas encore	Secteur à l'arrondissement Tay Ho et au district Tu Liem, échelle 1/2000
(11)	B2 (H2-2)	5236	14/11/2012		Pas encore	Secteur aux arrondissements Cau Giay, Ha Dong et au district Tu Liem, échelle 1/2000
(12)	B3 (H2-3)	5237	14/11/2012		Pas encore	Secteur aux l'arrondissement Thanh Xuan, Ha Dong, Hoang Mai, échelle 1/2000
(13)	B4 (H2-4)	5238	14/11/2012		Pas encore	Secteur aux arrondissements Hoang Mai, Hai Ba Trung, échelle 1/2000
(14)	S1			741	04/02/2013	Secteur aux districts Dan Phuong, Tu Liem, échelle 1/5000
(15)	S2			405	06/01/2013	Secteur à l'arrondissement Ha Dong et au district Tu Liem, échelle 1/5000
(16)	S3			4874	15/08/2013	Secteur à l'arrondissement Ha Dong et aux districts Tu Liem, Hoai Duc, échelle 1/5000
(17)	S4			4324	16/07/2013	Secteur à l'arrondissement Ha Dong et aux districts Tu Liem, Hoai Duc, Thanh Tri, Thanh Oai échelle 1/5000

(18)	S5			3765	22/08/2012	Secteur aux districts Thanh Tri, Thuong Tin, échelle 1/5000
(19)	N1			1911	28/02/2013	Secteur aux districts Me Linh, Dong Anh, échelle 1/2000
(20)	N2			1597	21/02/2013	Secteur au district Me Linh, échelle 1/2000
(21)	N3			1598	21/02/2013	Secteur aux districts Me Linh, Dong Anh, échelle 1/5000
(22)	N4			4761	22/10/2012	Secteur au district Dong Anh, échelle 1/5000
(23)	N5			2269	25/05/2012	Secteur au district Dong Anh, échelle 1/5000
(24)	N6	685	30/01/2011*		Pas encore	Secteur au district Dong Anh, échelle 1/5000
(25)	N7			2270	25/05/2012	Secteur au district Dong Anh, échelle 1/5000
(26)	N8			2271	25/05/2012	Secteur au district Dong Anh, échelle 1/5000
(27)	N9			165	09/01/2013	Secteur aux districts Dong Anh, Gia Lam, échelle 1/5000
(28)	N10			3948	06/08/2012	Secteur à l'arrondissement Long Bien, échelle 1/2000
(29)	N11	689	30/01/2011*		Pas encore	Secteur au district Gia Lam, échelle 1/5000
(30)	GS	696	30/01/2011*		Pas encore	Secteur aux arrondissements Hoang Mai, Ha Dong et aux districts Dan Phuong, Tu Liem, Hoai Duc, Thanh Tri, Thanh Oai, Thuong Tin, échelle 1/5000
(31)	GS(D)	6583	31/10/2013		Pas encore	Secteur des espaces verts à l'est de S5 (au district Thanh Tri), échelle 1/5000
(32)	GN	690	30/01/2011*		Pas encore	Secteur du couloir vert le long de la rivière Nhue, échelle 1/5000
(33)	GN(A)	1559	21/02/2013		Pas encore	Secteur sportif d'Asiad et des espaces verts, échelle 1/5000
(34)	GN(B)	7105	21/11/2013		Pas encore	Secteur des espaces verts au Sud de la zone industrielle Dong Anh (N6), échelle 1/5000
(35)	GN(C)	7106	21/11/2013		Pas encore	Secteur des espaces verts au Sud de la rivière Ca Lo, échelle 1/5000
(36)	GN(DB)					Secteur de la citadelle ancienne

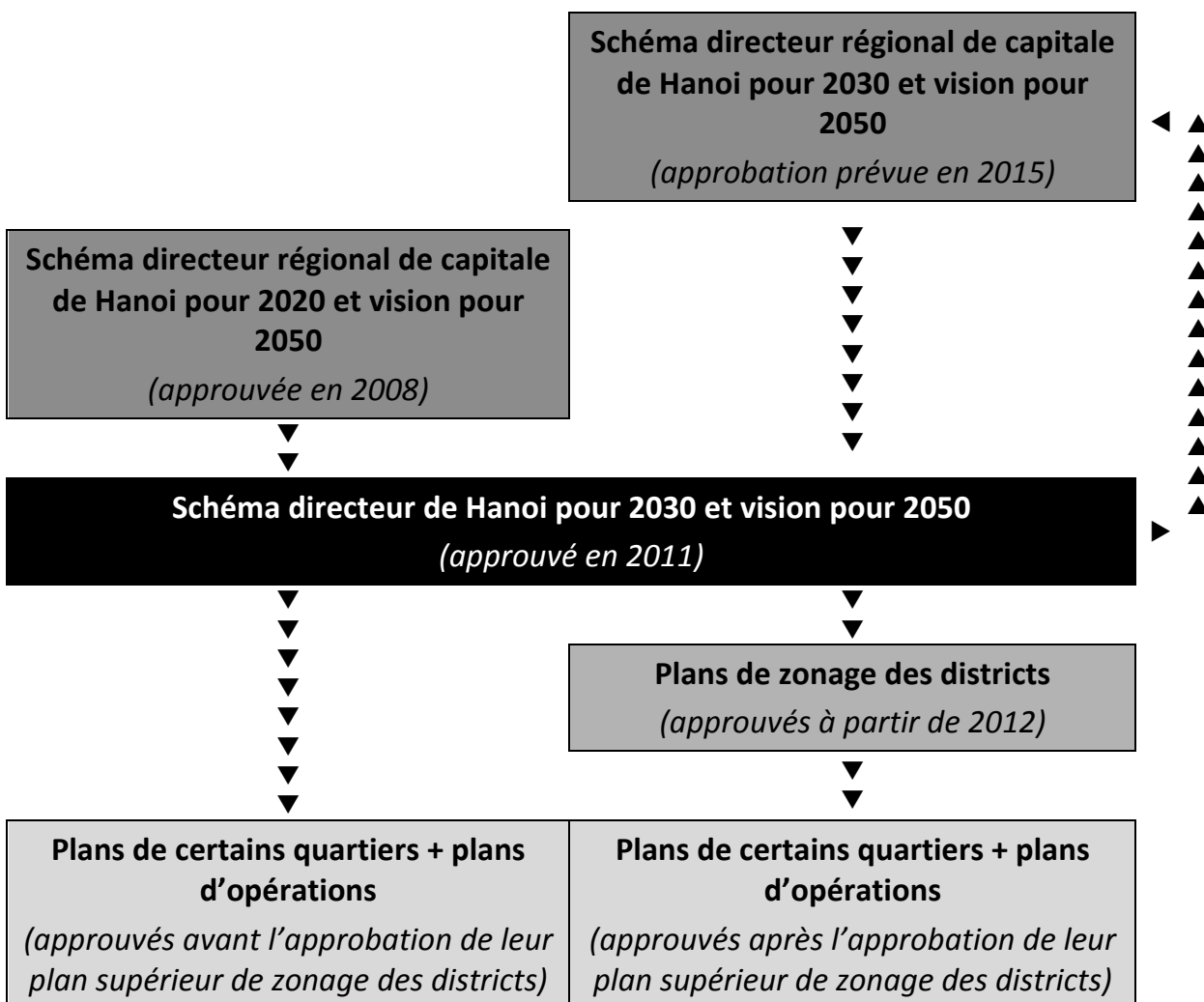
					Co Loa, établit par la Ministère de la Construction
(37)	R (R1, R2, R3, R4, R5)	4770	23/10/2012	Pas encore	Secteur du couloir vert le long du fleuve Rouge, échelle 1/5000
(38)	R6	85	06/01/2014	Pas encore	Secteur du couloir vert le long de la rivière Duong, échelle 1/5000

Notes : \* Les décisions municipales approuvées avant l'approbation du Schéma directeur de 2011 de Hanoi par le Gouvernement central (29/07/2011)

Source : la synthèse de l'auteur

(4) Les plans détaillés de la ville de Hanoi (nouvelle - y compris les plans détaillés de la ville de Hanoi ancienne et de la province de Ha Tay ancienne)

Tableau 4.2.1.i : La situation des interactions des planifications urbaines de Hanoi

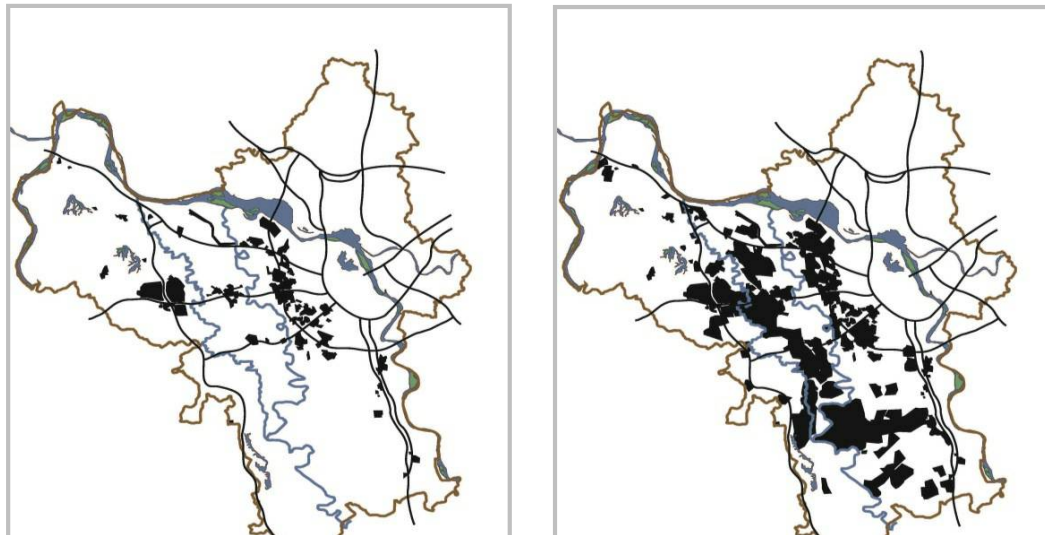


Source : l'auteur

Ils sont également réexaminés et modifiés pour s'adapter conformément au schéma directeur général de Hanoi nouvelle et les plans de zonage. Toutefois, ce réexamen et modification sont difficiles et font long temps lorsque l'ensemble des plans de zonage reste actuellement inachevé.

Ainsi, depuis 2008, en raison de changements sur les limites administratives, le gouvernement central et municipal devait établir ou rétablir plusieurs planifications urbaines de Hanoi pour s'adapter à ces changements. Les changements sur les limites administratives, qui sont partiellement causés par les recherches pour établir le schéma directeur de la région de capitale, se répercutent et font changer le schéma directeur de la région de la capitale Hanoi qui devient une conséquence du schéma directeur de Hanoi au lieu qu'il en soit l'origine. Sans le vouloir, le schéma directeur de Hanoi doit être chargé d'une tâche inattendu d'être « personnage central » : il dirige non seulement (évidemment) les planifications de niveaux inférieurs (qui doivent être modifiées conformément au (nouveau) schéma directeur de Hanoi), mais encore domine (par surprise) les planifications de niveaux supérieurs. Il doit aussi remplacer les plans de zonage, qui sont en cours d'établissement et ne sont pas encore approuvés officiellement par les autorités, pour gouverner directement les plans détaillés qui sont existants et en train d'être mis en œuvre en pratique.

**Figure 4.2.1.j : La comparaison entre plan des projets approuvés ou en train d'être établis qui sont autorisés à continuer (figure à gauche) en attendant les planifications spatiales de zonage de Hanoi nouvelle et le plan de tous les projets (figure à droite) à la province Ha Tay ancienne**



Source : Document de synthèse du Schéma directeur de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050

Hanoi est en train d'affronter des difficultés lorsqu'elle doit (r)établir également un grand nombre des planifications par thème en les liant en même temps au (nouveau) schéma directeur et aux plans des projets existants. L'expansion des limites administratives fait aussi que Hanoi doit prendre en charge la gestion des centaines de planifications et projets existants. Cependant, il s'agit de la capacité inégale de gestion, la connexion incomplète et la coordination non synchronisée entre établissements-

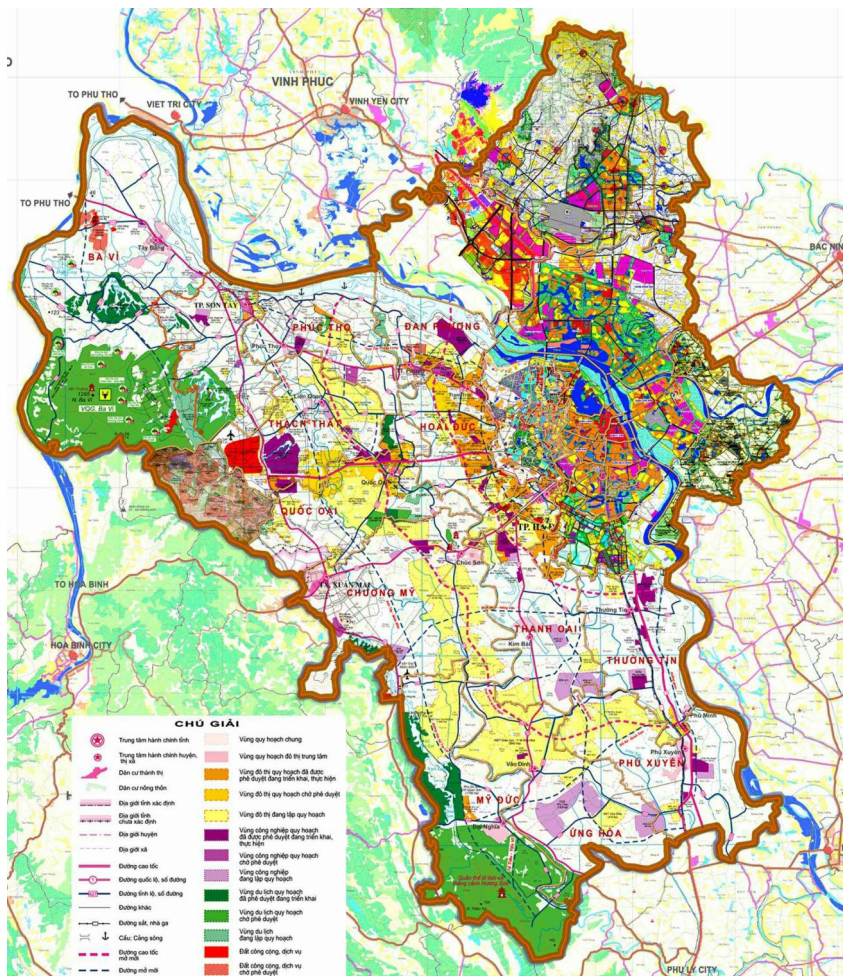


gestionnaires publics à tous les niveaux administratifs à cause de la décentralisation dans le domaine de la planification spatiale au Vietnam.

Cependant, si on analyse les questions actuelles de planification de Hanoi sur un point de vue plus positif, l'expansion des limites administratives et les changements du mode de planification sont également une « occasion d'or » pour une « révolution de planification » à Hanoi afin de résoudre les problèmes existants de l'urbanisme, en particulier le manque des calculs pratiques dans les planifications, la mobilisation de tous les secteurs socioéconomique qui participent aux planifications, la construction d'un système complet et spécifique de gestion, la coordination de multi-dimension dans la gestion administrative, la mise en pratique des planifications, la modification des mécanismes et les politiques de la nouvelle municipalité pour mobiliser des ressources financières.

#### 4.2.2. Les activités et les morphologies urbaines - la « ville-puzzle », « ville-mosaïque »

Figure 4.2.2.a : Le plan-puzzle de Hanoi de 2008-2011, créé par l'addition des schémas directeurs de la ville de Hanoi ancienne, de la province Ha Tay ancienne et unes des parties des schémas directeurs des provinces Vinh Phuc (concernant son district Me Linh) et Hoa Binh (concernant ses 4 communes Dong Xuan, Tien Xuan, Yen Binh, Yen Trung)



Source : <http://khudothimoi.com/dulieu/ban-do-quy-hoach.html>



Théoriquement, les planifications d'un certain niveau administratif orientent juridiquement les planifications à niveaux administratifs inférieurs. Mais pratiquement, les ajustements des planifications d'un certain niveau administratif (pour « légitimer » les changements causés par la pratique subjective ou objective) entraînent les ajustements des planifications à niveaux administratifs supérieurs. En d'autres termes, une planification urbaine joue deux rôles en même temps : elle gouverne des planifications de niveau inférieur en étant le résultat de l'addition des planifications de niveau inférieur. Par conséquent, parfois, la planification devient le « jeu de puzzle » dont les morceaux sont les plans de niveau inférieur. Pour Hanoi en particulier, pendant la phase 2008-2011 (après son expansion des limites administratives, avant son lancement officiel du nouveau schéma directeur), elle était vraiment devenue une « ville-puzzle » dont ses morceaux sont les planifications différent(e)s des provinces/villes-provinces de Ha Noi (ancienne), Ha Tay (ancienne), Vinh Phuc (le district de Me Linh) et Hoa Binh (4 communes).

Depuis 1954 jusqu'aujourd'hui, les aménageurs vietnamiens utilisent toujours la méthode soviétique de planification urbaine qui était sous la forte influence de la théorie de « ville fonctionnelle » proposée par Le Corbusier en 1933 pendant la période industrielle, également appelé la planification urbaine moderne. Cette méthode était fondée sur le zonage fonctionnel géométrisé rigidement et inflexiblement. C'est pourquoi, les étapes générales pour établir une planification urbaine au Vietnam sont comme suit :

- (1) Identifier les indicateurs sociaux (tels que l'échelle de population, la densité de population...) et techniques (tels que l'échelle d'occupation des sols, les normes techniques des infrastructures et services urbains...) sur la base de la prévision de catégorie de la ville planifiée ;
- (2) Déterminer la surface totale prévue pour le transport urbain, tracer les axes principaux de circulation interne et externe de la ville (sur la base de connexion avec trame viaire nationale ou régionale) et les axes secondaires (sur la base d'hierarchisation de circulation interne de la ville). La trame viaire municipale crée les morceaux de sols.
- (3) Déterminer la surface totale prévue de chaque fonction de sols, de chaque type d'occupation des sols, fixer ces fonctions et ces types sur les surfaces de sols et attacher les règlements techniques concernant les constructions prévus à chaque surface fonctionnelle ;
- (4) Etablir des planifications d'infrastructures urbaines<sup>18</sup> suivant la direction du zonage fonctionnel fixé.

---

<sup>18</sup> Conformément à la loi sur la planification urbaine de 2009, les planifications d'infrastructures techniques urbaines comprennent obligatoirement au minimum : (1) La planification de transport, (2) La planification d'hauteur des plates-formes et de drainage, (3) La planification d'approvisionnement en eau, (4) La planification de drainage d'eaux usées, (5) La planification de distribution énergétique et d'éclairage, (6) La planification

Selon LE CORBUSIER<sup>19</sup>, dans la Charte d'Athènes, il conçoit que « les clefs de l'urbanisme sont dans les quatre fonctions : habiter - travailler - se recréer (dans les heures libres) - circuler ». Cette charte résume aussi la ville en quatre fonctions principales qui correspondent au cycle des fonctions quotidiennes qui doivent être réglées par l'urbanisme. Les fonctions principales de la ville seront séparées selon le principe de zonage, laissant à chaque fonction sa place dans la ville. La ville, définie dès lors comme unité fonctionnelle, devra croître harmonieusement dans chacune de ses parties, disposant des espaces et des liaisons où pourront s'écrire, dans l'équilibre, les étapes de son développement. Aussi selon Le Corbusier, « les plans détermineront la structure de chacun des secteurs attribués aux quatre fonctions clefs et ils fixeront leur emplacements respectifs dans l'ensemble ». Ainsi, le point de vue de Le Corbusier est utilisé (indirectement) par les aménageurs vietnamiens comme une « idéologie directrice » dans les plan(ification)s (fonctionnel(le)s).

Au Vietnam, les fonctions urbaines correspondent aux fonctions de l'utilisation de sols. Selon la loi foncière de 2003, les fonctions d'utilisation de sols comprennent :

Tableau 4.2.2.b : La classification en fonction des terres au Vietnam

Terre	(1) Terre agricole	(1.1) Terre des plantes agricoles annuelles
		(1.2) Terre des plantes agricoles pluriannuelles
		(1.3) Terre sylvicole de production
		(1.4) Terre sylvicole de protection
		(1.5) Terre sylvicole spécifique
		(1.6) Terre aquicole
		(1.7) Terre salinière
		(1.8) Terre d'autres fonctions agricoles
	(2) Terre non-agricole	(2.1) Terre résidentielle (rurale, urbaine)
		(2.2) Terre de locaux des organismes, établissements
		(2.3) Terre d'activités militaires, policières
		(2.4) Terre de bâtiments publics (administratifs, culturels, sportifs, diplomatiques...)
		(2.5) Terre de productions non-agricoles et d'activités commerciales
		(2.6) Terre de circulation et d'activités communes

de télécommunications, (7) La planification de traitement des déchets solides, (8) La planification de cimetières.

<sup>19</sup> LE CORBUSIER (1971) - *La charte d'Athènes 1933-1942* - Editions Seuil Paris

---

(2.7) Terre de bâtiments religieux

---

(2.8) Terre de cimetières

---

(2.9) Surface de l'eau

---

(2.10) Terre d'autres fonctions non-agricoles

---

(3) Terre inutilisée

---

Source : La Loi foncière de 2003

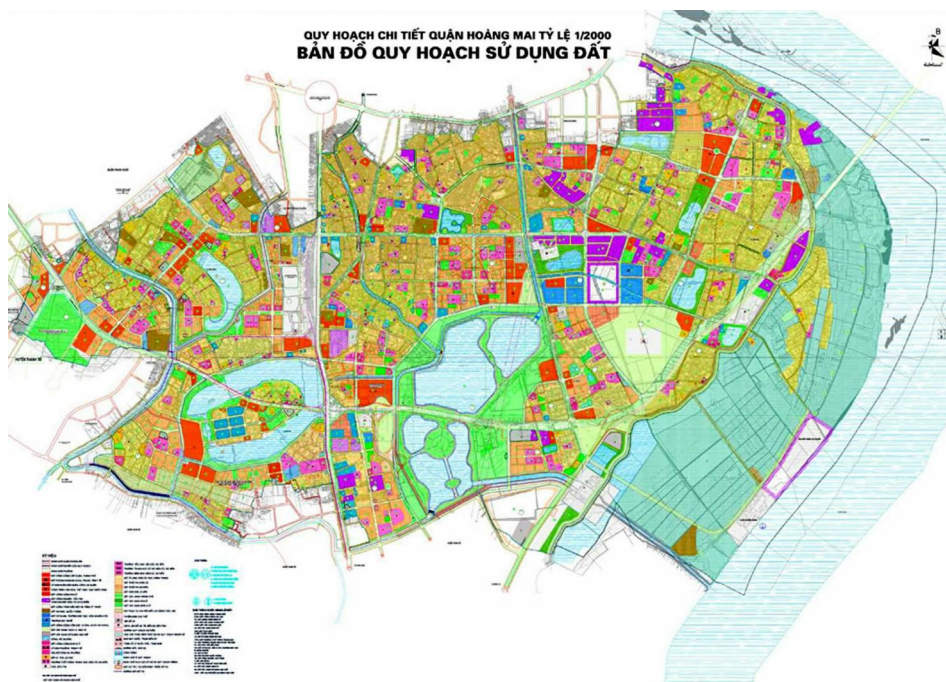
Mais d'après les règlements du Code national sur la planification urbaine du Vietnam (QCXDVN01 : 2008/BXD), les secteurs urbains fonctionnels comprennent :

- Les secteurs des constructions à usage mixte (résidentiel, administratif, de services, de fabrication non toxique...);
- Les secteurs résidentiels propres ;
- Les secteurs des constructions de services urbains :
  - + Les bâtiments d'administration à divers niveaux de la municipalité ;
  - + Les bâtiments de services urbains tels que d'enseignement général, de formation professionnelle, de santé, de culture, de sport, de commerce, de tourisme, de finance, de banque, d'assurance, de services postaux, de télécommunications, d'informatique, de bureau... ;
- Les secteurs des espaces verts tels que les parcs, les jardins publics... ;
- Les secteurs des constructions d'administration en dehors des niveaux administratifs de la municipalité ;
- Les secteurs des constructions diplomatiques ;
- Les secteurs des constructions spécifiques, telles que les instituts de recherche, les écoles professionnelles, les hôpitaux spécialisés en dehors des niveaux de services de la municipalité ;
- Les secteurs des productions non-agricoles telles que d'industrie, d'entrepôts, d'abattoirs... ;
- Les secteurs des constructions de religion ou de conviction ;
- Les secteurs des constructions de transport, y compris le trafic intérieur et extérieur de la ville (le réseau routier, les gares, les quais, les stations, les ports fluviaux, les aéroports...);
- Les secteurs des constructions de nœuds importants d'infrastructures urbaine avec leur distance de sécurité environnementale (de cimetières, d'approvisionnement en eau et de drainage, de traitement des eaux usées, de traitement des déchets...);
- Les secteurs spéciaux (militaire, de sécurité, de défense...);

- Les secteurs des plantations spécialisées, telles que de pépinières, d'arbres pour les études et les isolation...);
- Les secteurs des autres fonctions urbaines.

Les aménageurs vietnamiens, qui utilisent à la fois 2 systèmes importants ci-dessus de classification, disposent les fonctions urbaines aux éléments d'espace dirigés par la trame viaire. Dans les dessins de planification aux niveaux supérieurs, les fonctions urbaines sont présentées par les couleurs distinctes, par exemple, le rouge exprime les terrains de constructions publiques, le jaune - les terrains résidentiels, le violet - les terrains industriels, le vert - les espace verts et le bleu - les surfaces d'eau... Dans les dessins de planification aux niveau plus détaillés, selon le but de la distribution, on utilise le gradient d'une couleur afin de distinguer les dispositions fonctionnelles spécifiques et détaillées, tels que le jaune des terrains résidentiels est concrétisé par le jaune plus clair qui exprime les logements à plus faible hauteur et le jaune plus foncé - les logements à plusieurs étages... Donc l'ensemble des « couleurs fonctionnelles » crée un plan « mosaïque ». Il s'agit que la planification urbaine du Vietnam doit correspondre à la gestion administrative et répondre aux objectifs de développement de chaque unité administrative sur tous les 3 niveaux (province - district - commune), alors les aménageurs distribuent les mêmes fonctions urbaines à tous les communes/quartiers d'un district/arrondissement ou à tous les districts/arrondissement d'une province/ville-province pour un « achèvement relative » des fonctions urbaines à chaque unité administrative. Ceci peut être montré à travers la distribution régulière des « couleurs fonctionnelles » qui sont éparpillé partout les plan(ification)s « mosaïques » vietnamien(ne)s.

**Figure 4.2.2.c : Un exemple typique - le POS 1/2000 de l'arrondissement Hoang Mai de Hanoi - avec les couleurs fonctionnelles qui sont répandues**



Source : <http://khudothimoi.com/dulieu/ban-do-quy-hoach/3723-ban-do-quy-hoach-va-su-dung-dat-quan-hoang-mai-ha-noi.html>

### 4.2.3. Les pouvoir des « patrons » de projets

Sur la base de la trame fonctionnelle fixée dans les plans détaillés, les autorités distribuent les opérations de construction et les terrains aux opérateurs (qui sont les entreprises capables) sous forme de projets. Ces opérateurs doivent également établir des plans d'opérations pour indiquer leurs solutions en concrétisant les indices sociaux et techniques livrés par les autorités. Donc, à ce niveau le plus bas, la planification urbaine est officiellement transférée au secteur économique privé. Alors les plans d'opérations, qui sont établis par les entreprises, sont toujours plus pragmatiques - les opérateurs doivent « dessiner » leurs projets en « tirant » au plus haut degré leurs profits grâce à la commercialisation et l'exploitation de leur projet. Les autorités, après leurs réceptions des demandes administratives et financières concernant ces projets, confient presque entièrement l'évolution et la mise en place des projets aux opérateurs. Les autorités ne font que vérifier et comparer les résultats finaux des projets pour savoir qu'ils sont corrects ou non corrects par rapport aux plans d'opérations proposés initialement par les opérateurs.

Pendant l'évolution d'un projet, son opérateur doit également effectuer de nombreuses procédures pour demander l'approbation des autorités, après chaque phase de projet, pour avoir le droit de continuer les phases suivantes. Mais parfois, cette procédure « demande-permission » est formelle et échappe à la surveillance, sauf des projets stratégiques dirigés directement par les autorités. Cela signifie que les opérateurs ont une certaine « liberté » dont ils profitent au plus haut degré ; les opérateurs tournent leur projet vers l'orientation la plus rentable pour eux. Par conséquent, les entreprises cherchent toutes les façons de créer des projets, et les autorités, à cause de leur mandat à court terme, acceptent souvent facilement ces projets, d'une part pour démontrer leur capacité de développement économique et spatial local (par le nombre des projets établis et approuvés), et quand leur mandat finit, elles n'assument plus de responsabilité (qui sera transférée aux nouvelles autorités) ; d'autre part elles peuvent également gagner de l'argent qui est considéré comme un « grand merci » des opérateurs (pour « lubrifier »<sup>20</sup> l'approbation des autorités).

Actuellement, au Vietnam, une nouvelle « profession » apparaît en raison des besoins pratiques des entreprises - c'est « *chạy dự án* » - « chercher tous les moyens d'avoir le projet ». Ces « chercheurs » ont souvent des relations avec certains décideurs, parfois, ils sont aussi les décideurs. Par conséquent, il y a beaucoup d'entreprises, bien qu'elles n'aient pas assez de capacité financière et de ressources humaines, qui peuvent toujours obtenir les (grands) projets. Donc, ce sont elles, après l'approbation de projet et les décisions de distribution de sols des autorités, qui deviennent les « patrons » des projets et les terrains de projets deviennent des « secteurs d'autonomie » dans la ville. La raison importante de l'existence des « projets inviolables » a l'origine de la situation de « 4 -eurs sont un », c'est-à-dire soit l'opérateur joue en même temps plusieurs rôles : *investisseur* - *concepteur* - *constructeur* - *contrôleur*, soit ces 4 -eurs, bien qu'ils soient des acteurs séparés, sont dirigés avec énergie rassemblée en-

---

<sup>20</sup> C'est une expression populaire des vietnamiens (« *bôi trơn* ») avec un sens négatif (correspondant « faciliter » en français)

semble par l'opérateur lorsqu'ils sont considérés comme les outils pour aider l'opérateur à légaliser l'évolution du projet. Parfois, ces opérateurs sont également aidés par la contribution « enthousiaste » de cinquième -eur - *décideur* - les autorités, car, avec leur approbation trop rapide et en grand nombre pour quelques projets de construction (pour « promouvoir » l'urbanisation de la ville), parfois elles ne peuvent pas contrôler tout le processus de mise en œuvre des projets auxquels elles ont donné les décisions et les permis. Alors ce sont elles qui « accordent une faveur sans le vouloir » aux opérateurs dans les irrégularités de projets. D'autre part, à cause de l'absence d'une base juridique à la sanction (causée par l'état incomplet du système des plan(ification)s détaillé(e)s de la ville) et des amendes qui ne sont pas appréciables<sup>21</sup> par rapport aux profits encaissés, les opérateurs se permettent des privautés et ne respectent pas les décisions de sanction des autorités.

Selon les mécanismes actuels de gestion de projet au Vietnam, les autorités provinciales établissent la division des inspecteurs en construction correspondant à chaque niveau administratif. Cette division est destinée à rectifier les activités de construction, en particulier dans grandes villes où il existe de nombreux projets de construction<sup>22</sup>. En fait, à la plupart des projets qui sont inspectés, on a trouvé de nombreuses irrégularités, dont principalement des violations du permis de construire, des constructions sans permis, des constructions incorrectes par rapport à la conception, à la planification ou au projet urbain approuvés. Cependant, sous la direction de la circulaire N° 02/2014/TT-BXD le 02/12/2014 du Ministère de la Construction<sup>23</sup>, pour les constructions en violation des règles, si les autorités ont lancé des décisions sur les sanctions administratives et sur les démolitions coercitives des parties incorrectes de construction, mais ces décisions ne sont pas encore mises en œuvre, si ces constructions respectent encore les limites de construction, n'affectent pas des bâtiments voisins, ne tombent pas dans un litige, sont établies sur les terrains que leur opérateur a le droit d'utiliser, alors les autorités peuvent réexaminer ces violations et redécider de :

- Retirer des décisions sur les démolitions coercitives des parties incorrectes de construction ;
- Lancer une autre décision d'amende pour récupérer une partie des profits encaissés par l'opérateur en raison de ces violations. Cette amende est de 40 % de la valeur économique des parties de violation pour les maisons individuelles et de 50% pour

<sup>21</sup> L'amende le plus haut est 500 millions de VND pour les irrégularités de projets avant le 30/11/2013 (selon l'arrêté N° 23/2009/ND-CP le 27/02/2009) et 1.000 millions de VND pour les irrégularités de projets après le 30/11/2013 (selon l'arrêté N° 121/2013/ND-CP le 10/10/2013 qui remplace l'arrêté N° 23/2009/ND-CP le 27/02/2009)

<sup>22</sup> Pour Hanoi, sa municipalité a lancé la décision N° 46/2013/QĐ-UBND le 25/10/2013 pour doter ses inspecteurs en construction d'une organisation régulière

<sup>23</sup> Cette circulaire est destinée aux règlements détaillés et renseignements pour mettre en pratique de quelques articles de l'arrêté N° 121/2013/ND-CP le 10/10/2013 du Gouvernement central qui remplace l'arrêté N° 23/2009/ND-CP le 27/02/2009 réglant les sanctions administratives pour les activités de construction; d'affaires immobilières ; d'exploitation, de production et d'affaires des matériaux de construction ; de gestion des constructions d'infrastructures techniques ; de gestion du développement de logements et de bureaux.



les projets. En particulier, pour les constructions qui ont déjà leur permis de construire, les autorités ont la responsabilité d'ajuster ce permis ou redonner un autre permis après que leurs opérateurs versent des amendes.

Cette disposition vise à aider les autorités locales à régler des violations des constructions avant 2013, mais, par inadvertance, elle facilite les fautes aux opérateurs lorsque leurs violations peuvent être légitimées par des amendes. Ce traitement crée une « habitude » des opérateurs car ils violent plus, ils peuvent avoir plus de profits. Ce traitement réduit également la sévérité de la loi et facilite de nombreux projets dont les irrégularités peuvent être légalisées. Il augmente l'état de la perte de contrôle des autorités dans la gestion des projets dans leurs localités, « démode » également les planifications urbaines par rapport à ce qui se passe en pratique. En d'autres termes, il existe actuellement deux processus opposés :

(1) En théorie, le processus de planification au Vietnam est réglementé strictement des niveaux administratifs supérieurs vers ceux inférieurs sur les principes de direction des niveaux administratifs plus hauts et d'exécution des niveaux administratifs plus bas ;

(2) En pratique, ce processus de planification au Vietnam a lieu suivant la direction opposée : des niveaux administratifs plus bas peuvent enlever le rôle de direction de ceux plus hauts, et des niveaux plus hauts doit se régler pour « s'adapter » aux ceux plus bas.

Ainsi, l'état de la gestion de projet conformément aux plan(ification)s actuel(le)s au Vietnam comme une expression courante « les coutumes du village l'emportent sur les lois du royaume », dans lequel « les coutumes du village » représentent les projets avec leurs « patron » en plein pouvoir et « les lois du royaume » est les planification urbaines. C'est aussi la raison pour laquelle les planification urbaines sont souvent « ajustées partiellement » (pour s'adapter au « mieux » à la réalité) dans les villes vietnamiennes.

#### ***4.2.4. L'espace physique et l'espace social***

Selon la loi sur la planification urbaine de 2009, le contenu des planifications (les schémas directeurs, les plans de zonage, les plans détaillés) est spécifié :

##### **Encart 4.2.4.a : Les articles 15, 16, 17, 19 et 20 de la loi sur la planification urbaine de 2009**

*Articles 15, 16, 17. Contenu du schéma directeur général de la ville*

*1. Analyser et évaluer les conditions naturelles et les situations actuelles de socio-économie, de population, d'utilisation de sols, d'infrastructures techniques et sociales, d'environnement :*

*- Pour les villes-provinces : de l'ensemble de la (grande) ville et de chaque (petite) ville composante ;*

*- Pour les villes-districts et les villes-communes : de l'ensemble de la ville.*

2. Déterminer les propriétés, les objectifs et les moteurs de développement de la ville.
  3. Déterminer la taille de population, d'emploi, l'échelle d'espace urbain, les indices d'infrastructures techniques et sociales en fonction du développement de la ville :
    - Pour les villes-province: de l'ensemble de la ville-province et de chaque ville composante pour chaque phase de 10 ans, de 20-25 ans et pour la vision de 50 ans ;
    - Pour les villes-districts : pour chaque phase de 10 ans, de 20-25 ans ;
    - Pour les villes-communes : pour chaque phase.
  4. Prévoir le POS de l'ensemble de la ville en fonction des demandes de chaque phase de développement.
  5. Orienter le développement de la structure spatiale urbaine :
    - Pour les villes-provinces : de l'ensemble de la ville et du centre ville ;
    - Pour les villes-districts et les villes-communes : de l'ensemble de la ville.
  6. Orienter le développement des infrastructures urbaines :
    - Pour les villes-provinces : de l'ensemble de la ville et du centre ville ;
    - Pour les villes-districts et les villes-communes : de l'ensemble de la ville.
  7. Evaluer l'environnement stratégique.
  8. Proposer les programmes, les projets d'investissement et de développement ; les ressources nécessaires pour leur mise en œuvre.
- Article 19. Contenu du plan de zonage
1. Analyser et évaluer les conditions naturelles et les situations actuelles d'utilisation de sols, de population, de société, d'architecture, de paysage et d'infrastructures techniques ; les règlements du schéma directeur général concernant le secteur planifié.
  2. Déterminer les indices d'utilisation de sols, d'infrastructures techniques et sociales du secteur planifié.
  3. Etablir le POS.
  4. Déterminer les principes et les demandes d'organisation spatiale d'architecture et de paysage pour les secteurs fonctionnels composants, les axes principaux, les espaces ouverts, les points de cachet urbain, les zones centrales et les zones de conservation.
  5. Planifier le système d'infrastructures techniques urbaines correspondant à la trame viaire urbaine du secteur planifié.
  6. Proposer les projets prioritaires.
  7. Evaluer l'environnement stratégique.
- Article 20. Contenu du plan détaillé
1. Analyser et évaluer les conditions naturelles et les situations actuelles d'utilisation de sols, de population, de société, d'architecture, de paysage et d'infrastructures techniques ; les règlements du schéma directeur général, du plan de zonage concernant le secteur planifié.
  2. Déterminer les indices d'utilisation de sols, d'infrastructures techniques et sociales du secteur planifié.
  3. Etablir le POS : déterminer les fonctions et les indices d'utilisation de sols sur la densité de construction, le facteur d'occupation du sol, la hauteur des bâtiments, la distance entre des bâtiments et des rues pour chaque îlot et axe spatial ; l'emplacement et la

*taille des constructions souterrains.*

*4. Régler la hauteur du rez-de-chaussée, les formes d'architecture, de clôtures, les couleurs, les matériaux majeurs et les autres objets architecturaux pour chaque parcelle ; les organisations des espaces verts publics, des arbres le long des rues et des surface d'eau au secteur planifié.*

*5. Planifier le système d'infrastructures techniques urbaines correspondant la trame viaire à niveau de quartier du secteur planifié.*

*6. Evaluer l'environnement stratégique.*

Actuellement, les plan(ification)s urbain(e)s de Hanoi sont axé(e)s sur les questions principales suivantes :

(1) Pour les zones déjà urbanisées - rénover, améliorer la qualité des espaces :

- en maintenant la fonction existante des espaces ;
- en convertissant la fonction existante en autre fonction plus raisonnable ;

(2) Pour les zones moins urbanisées ou urbanisées faiblement - établir les nouveaux espaces urbains sur base de la conversion de l'utilisation de sols (les terrains non-urbains sont convertis en ceux urbains).

Ainsi, en examinant les documents juridiques et ce qui se passe en pratique, on peut trouver que les plan(ification)s sont destiné(e)s à la gestion des sols à travers la fonction des sols avant et après la planification. Ainsi, au Vietnam, actuellement, le POS est toujours le plan le plus important pour chaque niveau de planification pour tous les acteurs : les autorités, les investisseurs et les habitants. Alors, la planification (urbaine) est considérée comme un processus de « changements de couleur fonctionnel » des sols de la ville. L'économie de ces plan(ification)s est calculée sur la base de l'augmentation de valeur tirée de ces « changements de couleur fonctionnel ». Par conséquent, pour assurer cette valeur ajoutée, les aménageurs vietnamiens se concentrent souvent sur l'établissement des planifications d'infrastructures techniques qui sont considérées comme d'une part des planifications par thème gérées séparément par les services municipaux spécifiques, d'autre part une partie importante du système de planification spatiale urbaine concernant directement l'utilisation des sols. Ainsi, les normes et les éléments techniques jouent un rôle presque « dominants » dans tout le système de planification spatiale du Vietnam car les autorités les utilisent comme les outils pour créer des espaces urbains physiques conformément aux souhaits des autorités. En outre, pour tous les niveaux et toutes les échelles de planification urbaine, les autorités demandent aux aménageurs les évaluations pour les impacts prévus sur l'environnement. Mais selon LE Trinh (2013)<sup>24</sup>, la plupart de ces évaluations sont les ratiocinations en raison du manque des éléments pratiques -

---

<sup>24</sup> Dans l'intervention de Dr. LE Trinh (qui travaille à l'Institut des sciences environnementaux et du développement du Vietnam VESDEC) à la conférence « **La protection environnementale aux zones industrielles du Vietnam : les lacunes politiques, les questions des informations claires et les impacts sur la communauté** » organisée par le Centre des hommes et de la nature au 27/12/2013 à Ho Chi Minh-Ville.

elles ont souvent la base qualité sur les prévisions et les propositions des solutions pour les impacts négatifs des plan(ification)s. Il semble qu'elles sont destinées à illustrer les planifications de croissance économique des autorités. Ces évaluations considèrent que les planifications proposées et les projets attachés concordent toujours avec les directions de développement (durable) spatial et économique. Il existe un peu d'évaluation dans laquelle les évaluateurs proposent de supprimer les projets qui sont attachés juridiquement aux planifications socio-économiques. Parfois ces projets demandent initialement un grand financement dont l'efficacité économique finale est disproportionnée et apportent les impacts négatifs sur l'environnement et la société.

Donc, les changements des espaces sociaux (à la suite de changements des espaces physiques) sont considérés par les autorités par défaut comme ceux « plus positifs » et « meilleurs ». Toutefois, selon NGUYEN Chi My, HOANG Ngoc Bac, HOANG Xuan Nghia, NGUYEN Thanh Binh (2012), les résultats des évaluations sur les politiques de dédommagement, de soutien pour la récupération des sols et les qualités de vie de relogement des habitants qui doivent concéder leurs terrains aux projets (conformément aux planifications spatiales) (ces habitants ne sont pas de bénéficiaires mais ils sont directement touchés par ces projets) montrent une insatisfaction considérable. Alors, ce ne sont pas toutes les planifications qui apportent toujours les impacts sociaux positifs pour les communautés influencées par les projets, au moins pour les habitants touchés dans la phase de pré-projet.

**Tableau 4.2.4.b : L'estimation des habitants (qui doivent concéder leurs terrains ou leurs logements aux nouveaux projets de la ville) sur les politiques d'après-récupération de sols**

<i>La politique ...</i>	<i>Favorable</i>	<i>Défavorable</i>	<i>Difficile à commenter</i>
... de dédommage de sols	29,7%	42,2%	28,1%
... de relogement	27,8%	28,5%	33,7%
... de rétablissement d'emploi	16,7%	61,6%	21,7%
... de préférence d'emprunt financier	13,8%	54,0%	32,2%
... autre	1,6%	8,1%	90,3%

Source : NGUYEN Chi My, HOANG Ngoc Bac, HOANG Xuan Nghia, NGUYEN Thanh Binh (2012)

**Tableau 4.2.4.c : L'estimation des habitants (qui doivent concéder leurs terrains ou leurs logements aux nouveaux projets de la ville) sur la qualité de vie de relogement par rapport à leur ancien logement**

<i>La condition ...</i>	<i>Meilleure</i>	<i>Pareille</i>	<i>Moins bonne</i>	<i>Difficile à commenter</i>
... d'emploi	5,4%	50,0%	39,2%	5,4%
... de revenu	1,8%	63,6%	33,3%	1,2%

... de dépense	0,0%	49,6%	39,8%	10,6%
... de loisir	10,4%	41,6%	46,8%	1,3%
... d'études (des enfants)	0,0%	53,0%	40,9%	6,1%
... de soins de santé	4,3%	21,7%	67,4%	6,5%

Source : NGUYEN Chi My, HOANG Ngoc Bac, HOANG Xuan Nghia, NGUYEN Thanh Binh (2012)

Selon CAO Van Ban (2013), actuellement au Vietnam, un(e) plan(ification) de qualité doit répondre à trois exigences fondamentales :

(1) Exigence de la légalité : la légalité d'un(e) plan(ification) est traduite par la base juridique de son établissement, son contenu et son approbation. La légalité est aussi demandée non seulement pour ses points de vue, objectifs, directions et solutions, mais encore pour les bases des données statistiques, des documents de référence utilisés pour les analyses et les évaluations dans la planification.

(2) Exigence de l'intégralité du contenu : c'est-à-dire un(e) plan(ification) doit avoir les objectifs, les ressources et les solutions claires pour mettre en pratique. Le contenu d'un(e) plan(ification) approuvé(e) doit également être juste, complet, compatible avec les principes théoriques et pratiques, avec les documents juridiques connexes.

(3) Exigence de la faisabilité : la faisabilité d'un(e) plan(ification) se reflète dans deux aspects : le réalisme et l'efficacité. Le réalisme est la présence des situations sociales contemporaines dans les perspectives proposées par chaque plan(ification) (tels que les objectifs, les ressources prévues, les solutions). L'efficacité est l'optimum des les solutions sélectionnées.

Cependant, dans le contexte d'urbanisation du Vietnam, une autre exigence doit également être assurée - la socialité qui est exprimé par les contradictions des communautés des habitants qui bénéficient les résultats ou supportent les conséquences des projets. C'est-à-dire, un(e) plan(ification) doit tenir compte des interactions et des évaluations « plus égales » en même temps des changements environnementaux physiques et sociaux, sur le plan positif et négatif, sous l'angle des acteurs connexes qui jouent le rôle actif et passif, des espaces urbains avant et après la mise en pratique de ce(tte) plan(ification)-là en étant légitimé par les politiques et étant concrétisé par les projets.

#### **4.2.5. Les rapports entre les « pleins » et les « vides »**

Comme aux autres villes vietnamiennes, la vie urbaine à Hanoi est composée de 2 parties :

(1) La vie dans les espaces bâtis (à l'intérieur des bâtiments) qui sont considérés comme les « pleins » de l'espace de la ville ;

(2) La vie dans les espaces non-bâtis (entre des bâtiments) qui sont considérés comme les « vides » de l'espace de la ville.

Si le concepteur (les architectes) d'un bâtiment prévoit et détermine la qualité de vie à l'intérieur qui fait l'impact sur un certain groupe des personnes, la qualité de vie entre des bâtiments est dirigée par de nombreux concepteurs (des bâtiments séparés composants) sous le commandement d'un projeteur urbain. La vie aux « vides » de la ville crée des grands impacts car l'utilisation des « vides » n'est pas limitée à un certain groupe des citoyens. Donc, sous l'angle du projet urbain, les « vides » jouent le rôle plus important que les « pleins » sous les points de vue actuels dans l'amélioration de qualité et la réception de vie d'une ville. Mais au Vietnam, les « vides » sont sous-estimés lorsque les aménageurs s'occupent des projets de bâtiments - les « pleins » de la ville que des espaces entre des bâtiments qui sont reconnus comme les restes après que des projets enlèvent une grande partie de l'espace de la ville. Dans les plan(ification)s urbain(e)s, les décideurs s'intéressent au développement des transports, à l'occupation des sols, au montage de la valeur des sols... au lieu de poser les questions concernant des paysages, des esthétiques de l'organisation spatiale ou des beaux points de vue dans la ville... Autrement dit, les concepteurs et les projeteurs urbains veulent souvent réserver les belles et larges places (les « terrains d'or » sur les 2 sens propre et figuré) aux espaces publics tandis que les autorités et les gestionnaires fonciers veulent les transformer en constructions commerciales en les divisant en plusieurs morceaux pour répondre aux besoins de plusieurs opérateurs, encaisser facilement et rapidement leur valeur économique.

Pendant la période 1954-1986 de l'établissement d'une ville modernisée, Hanoi avait également les projets urbains, mais leurs produits étaient simples pour « une esthétique minimale et un confort nécessaire de la ville » dans un contexte économique difficile d'un pays en transition. Mais quelques constructions importantes et les espaces publics environnants attachés de la ville étaient projetés et établis sérieusement avec les soutiens des pays du bloc socialiste (jusqu'à présent, ils gardent encore un certain rôle dans la vie urbaine de Hanoi). Ensuite, pendant la période de réforme économique et rénovation urbaine (après 1986), il y avait plusieurs changements importants dans la pensée de conception pour l'amélioration de qualité spatiale de Hanoi. Les secteurs fonctionnels, tels que les quartiers résidentiels, administratifs, commerciaux, récréatifs, industriels..., sont conçus conformément aux principes de l'organisation spatiale. Cependant car ces espaces ne sont pas encore organisés efficacement, leur identité n'est pas saillante et leur ouverture pour la communauté est encore limitée. Les projets urbains sont sporadiques, et ne sont pas développés systématiquement pour qu'ils puissent devenir une spécialité distincte attaché aux planifications urbaines.

Depuis 2005, par l'arrêté N° 08/2005/ND-CP sur l'urbanisme du gouvernement central (qui était transformé après en loi sur la planification urbaine de 2009), le projet urbain était attaché officiellement et juridiquement au contenu des planifications urbaines. Considéré comme une procédure juridique, 10 ans après son lancement, le projet urbain n'est pas encore introduit efficacement dans les opérations de planification urbaine des villes vietnamiennes, y compris Hanoi et Ho Chi Minh-Ville qui sont 2 villes la plus grandes et la plus actives dans l'établissement des projets urbains pour (re)faire la ville.



Selon le mode actuel d'établissement des espaces urbains du Vietnam, les « vides » de la ville sont créés par :

(1) Les surfaces et les terrains chargés de la fonction urbaine des espaces publics de la ville, tels que les espaces de circulation, places, parcs, jardins, terrains de jeux... Tous les citoyens peuvent les utiliser sans limite. Ces espaces sont considérés comme les « vrais vides publics » de la ville qui sont déterminés et gérés directement par les autorités.

(2) Les surfaces non-bâties, restes (après la construction) des terrains dévolus à d'autres fonctions. L'utilisation de ce « vides » est limitée en raison des caractères fonctionnels des bâtiments principaux. Ces espaces sont considérés comme les « vides privés » attachés aux activités d'un autre « plein » de la ville. Alors, ils sont déterminés et gérés directement par les opérateurs et indirectement par les autorités selon leurs règlements juridiques (notamment concernant la densité de construction et le facteur d'occupation des sols).

Les « vrais vides publics » contribuent à la création d'une image de vie de la ville et apportent les expériences aux citoyens. Leur amenité pour les piétons et leur soin pour les usagers finaux (*end-users*) sont conçus comme des éléments clés pour créer une ville attrayante et attirable. À l'échelle des quartiers résidentiels, les « vides publics » sont également considérés comme un facteur décisif pour la qualité et le confort de vie. Ils font que les quartiers résidentiels deviennent des secteurs urbains bien vivables où les habitants peuvent sentir le plus clairement leurs relations sociales propres aux grandes villes vietnamiennes en transition de modernisation. En même temps, ils apportent également les valeurs ajoutées et certains impacts pour les secteurs urbains environnants. Par conséquent, la création d'un système des « vides publics » est importante pour toute la ville en général, ainsi que pour chaque quartier fonctionnel de la ville en particulier.

À Hanoi, comme dans les autres villes vietnamiennes, il existe peu de secteurs urbains planifiés de haute qualité de vie. L'évaluation sur la qualité physique des « vides » dans un secteur fonctionnel planifié de la ville est généralement basée sur des facteurs techniques tels que leur surface des terrains spécifiques (pour assurer certains services à un certain nombre d'habitants), leur disposition géographique et leur rayon de service... Cependant, la qualité de conception de ces « vides » - les facteurs non-techniques - est relativement difficile à évaluer. Généralement, les « vides publics » sont séparés des autres opérations, ils deviennent des espaces indépendants avec leurs propres opérateurs. Il manque de liens fonctionnels entre eux-mêmes, entre eux et les autres espaces fonctionnels urbains. D'autre part, l'accès à ces « vides » est sous-estimé sur le plan physique et social. Cela fait que les « vides publics » perdent leurs effets positifs, parfois ils deviennent surchargés, parfois ils sont gaspillés en raison du peu d'usage.

Sous l'angle de gestion urbaine, selon NGUYEN An Binh (2012), les espaces publics ne sont pas établis et gérés comme un bien à pleine valeur au marché immobilier. Ils fonctionnent principalement sur les principes de gestion administrative des autorités manquant de flexibilité nécessaire pour les usages pratiques et les demandes du

marché. En conséquence, plusieurs des « vides publics » sont surnuméraires (sur le plan de quantité) et sousnuméraires (sur le plan de qualité) en même temps. Cependant il manque de fournitures d'espaces publics de haut qualité pour répondre aux besoins de plus en plus divers des usagers. Plus loin du centre-ville, la densité des espaces publics est plus faible et leur qualité plus basse - ils deviennent presque espace vide/non-bâti simple dont l'existence est inappréciable. Alors au Vietnam, les « vides publics » jouent le rôle d'un espace « en commun » (régulé dans la théorie de la planification urbaine), ils répondent également à de nombreux besoins de la vie et aux autres activités « gratuites » des habitants lorsque leur surface d'habitation est encore petite et la quantité/qualité des bâtiments publics « populaires » est faible.

Cependant, le développement des espaces (vides) urbains « en salade » du Vietnam, outre sa raison du système incomplet des règlements juridiques dans le domaine du projet urbain, est aussi causé par l'acceptation du mode d' « auto-construction » (les habitants construisent eux-mêmes et individuellement leurs logements) caractérisé par la planification urbaine de lotissement qui est répandu dans les activités d'aménager la ville. Les villages urbains et même les nouveaux quartiers résidentiels urbanisés spontanément, les rues le long desquelles des maisons privées de lotissement sont « auto-construites » ne sont pas de bon environnement auquel on peut mettre en œuvre des projets urbains. Par conséquent, c'est aussi une des raisons importantes pour lesquelles les villes vietnamiennes renforcent le développement de leurs secteurs sous forme de projets (urbains), en particulier de projets de logements planifiés pour améliorer la qualité spatiale. Un système de planification urbaine, dont le succès est évalué par le remplissage (au maximum) des projets, des espaces bâtis dans les villes, fait les villes devenir des additions massives des « pleins » séparés, parfois contradictoires.

#### ***4.2.6. Les liens de domicile-travail-loisir***

En raison des plans qui témoignent du rationalisme de la pensée architecturale se basant sur une division nette en zones fonctionnelles, actuellement, à Hanoi, les terrains sont généralement dévolus aux activités suivantes :

- (1) Les secteurs industriels ;
- (2) Les secteurs résidentiels ;
- (3) Les infrastructures de transport ;
- (4) Les équipements publics urbains (administratifs, culturels, éducatifs, sportifs, commerciaux...).

Généralement, les projets de transport et d'équipements publics sont répartis régulièrement et partout dans la ville (en fonction des périphéries urbaines), tandis que les projets industriels et résidentiels qui sont souvent disposés en grappes (sous la forme de parcs industriels, de KDTM ou de quartiers résidentiels, de groupes de logements) créent des grands pôles industriels et résidentiels de la ville. Ces pôles sont liés à eux-mêmes par les routes périphériques et au centre-ville par les axes centripètes sous forme de doigts de gant.

Pour l'agglomération centrale de la ville, les grands pôles industriels sont chargés de l'expansion territoriale vers le nord et l'est de la ville où les conditions et attirances géographiques sont plus faibles qu'à l'ouest, au sud-ouest et au sud où il existe plusieurs pôles résidentiels. Cette disposition est causée par un caractère géographique (qui est aussi un inconvénient de Hanoi) - la présence du fleuve Rouge qui traverse et divise la ville en deux parties inégales de la population et des activités de vie : la partie au nord-est du fleuve Rouge qui est une cuvette sur sol de faible portance attirant moins de population que la partie au sud-ouest qui est une grande plaine favorisant la résidence et la culture agricole. En raison de son régime hydrologique défavorable de cours d'eau, le fleuve Rouge ne contribue pas au paysage et à la planification de la ville, parfois il devient un obstacle pour l'expansion spatiale urbaine de la ville vers le nord et l'est.

Par conséquent, au cours des dernières années, la municipalité lance les grands projets de transport, tels que l'élargissement des autoroutes, des routes liant les pôles de la ville, la construction des grands ponts sur le fleuve Rouge, l'amélioration des transports en commun (bus, métro, train urbain)..., pour relier deux parties des deux rives du fleuve en créant un meilleur équilibre entre eux en général et entre leurs pôles fonctionnels en particulier. Les projets de transport sont souvent gérés par les autorités (centrales ou locales en fonction de leur importance et échelle) ou par les organismes représentant les autorités. Récemment, cependant, les autorités permettent la participation du secteur économique privé dans les projets locaux de transport sous forme de principe d'« échanger les sols contre les infrastructures » à travers les projets de type BT (Build-Transfer) : les entreprises privées disposent de terrains d'autres projets commerciaux (généralement les projets résidentiels en raison de leur commercialisation plus facile) pour compenser leur financement dans les projets locaux d'infrastructures de transport (généralement liées aux projets commerciaux mentionnés ci-dessus).

Pour les projets d'équipements publics, selon leur taille et notamment leur niveau de service :

- A niveau national, ils sont mis en charge et gérés par le gouvernement central (avec la participation des autorités locales) ;
- A niveau de ville et d'inter-district, ils sont mis en charge et gérés par la municipalité ;
- A niveau de district et d'inter-quartier, ils sont mis en charge et gérés par les autorités des districts ;
- A niveau de quartier, ils sont effectués par les opérateurs des projets auxquels ils sont liés, mais dans certains cas (par exemple les équipements publics sociaux non-commercialisables), ils sont dirigés par les autorités des districts.

Pour les projets résidentiels, sauf ceux stratégiques qui sont chargés par les entreprises étatiques, ils sont confiés aux entreprises de tous les secteurs économiques.

Alors, les projets non-commercialisables (appelés populairement les projets « étatiques ») sont chargés par les autorités (administratives) tandis que les projets com-

mercialisables (appelés populairement les projets « privés ») sont chargés par les entreprises (économiques). Il s'agit que les opérateurs des projets commercialisables n'ont pas presque et n'acceptent pas aussi de responsabilité d'établir des connexions externes (tels que la coordination des travaux, le partage des informations...) entre les uns et les autres de leurs projets et entre leurs projets (commercialisables) avec les projets non-commercialisables. Les opérateurs croient qu'ils ont seulement la tâche de faire leurs profits économiques à l'intérieur des clôtures de leurs projets. Pour les travaux à l'extérieur, ils les laissent aux autorités.

Donc, les projets de types différents qui sont gérés par les entités différentes créent les déphasages dans le développement territorial : les projet « privés » sont généralement établis beaucoup plus rapidement que les projets « étatiques » tandis que les projets « étatiques » sont considérés comme la plate-forme fondamentale de créer ou d'augmenter la valeur des sols pour le développement des projets « privés ». Par exemple, les parcs industriels, qui demandent une grande quantité de travailleurs, ne sont pas associés aux projets résidentiels pour répondre aux besoins de logement de leurs travailleurs. Les projets de transport et d'équipement publics urbains sont souvent établis plus tard que les projets résidentiels et ce retard entraîne la perte ou la réduction d'attrait des nouvelles zones résidentielles.

Donc en termes d'organisation des espaces physiques, les fonctions urbaines (surtout industrielles et résidentielles) sont concentrées dans les pôles. Mais en termes d'organisation des espaces sociaux fondés sur les relations entre les secteurs fonctionnels différents attachés des activités différentes des habitants, les fonctions urbaines sont dispersées. Cette disposition des fonctions urbaines facilite la mise en place des infrastructures techniques en fonction des caractères et des exigences des pôles, mais elle cause également la pression de la circulation urbaine sur le réseau routier de la ville. L'expansion spatiale de la ville monte la surcharge et la pollution dans les routes centripètes en direction du centre-ville où il existe plusieurs équipements publics importants concernant fortement la vie quotidienne et périodique des citoyens. Actuellement, le système de transport public de Hanoi est fondé essentiellement sur les bus lorsque les autres systèmes de transport public plus moderne de l'avenir (métro, train urbain) commencent à être projetés. Alors les hanoïens doivent prendre encore des véhicules personnels (généralement des motos) pour se déplacer dans les secteurs fonctionnels différents de la ville.

Il semble donc que Hanoi sélectionne le mode de polarisation (mono)fonctionnelle pour son développement spatial sous forme de « doigts de gant ». En assurant ce processus de polarisation, Hanoi renforce également les liaisons de transport urbain. C'est-à-dire la ville aura les pôles fonctionnels le long des routes centripètes importantes dirigés par un (mono)centre « géant », au lieu d'un mélange des fonctions urbaine par une structure multi-centrale dont chaque centre est chargé des activités multi-fonctionnelles de certaine partie de la ville. Alors, cette approche crée les axes « très très longs » toujours en surcharge causée par les liens domicile-travail-loisir indispensables dans la vie quotidienne des habitants.

### 4.3. Une croissance urbaine attachée à la valeur foncière

#### 4.3.1. Le développement du fonds foncier urbain et l'échelle de la ville

Selon LE Van Hoat - le président adjoint du Conseil du peuple de Hanoi - pendant deux années consécutives 2012-2013, les recettes totales du budget étatique de Hanoi<sup>25</sup> atteint les prévisions (163.000 milliards en 2013, soit 100,9% de la prévision). La municipalité proportionne difficilement ses dépenses à ses recettes, alors elle ne peut pas répondre à tous les besoins d'investissement public de la ville. Comme plusieurs autres provinces/villes-provinces, les recettes du budget étatique de Hanoi ne sont pas durables car elles dépendent beaucoup des revenus de la terre qui sont en moyenne de 11.000 milliards VND par an tenant environ 22%-25 % des recettes versées au budget local<sup>26</sup>. En ce qui concerne les revenus de la terre, la loi sur le budget étatique de 1996 permet aux autorités locales de retenir les rentes foncières, les locations et les revenus de la vente des logements dont le propriété est étatique, les frais d'inscription (de logements et de terres). Ensuite, l'article 32 de la loi sur le budget étatique de 2002 (en remplacement de la loi de 1996) règle également des recettes desquelles le budget local a droit à retenir 100 %. Quelques recettes concernant les revenus de la terre comprennent les taxes foncières et d'habitation, les taxes sur le transfert de DUS, les taxes d'utilisation des terres agricoles, les frais d'utilisation des terres, les locations des terres, les locations et les revenus de la vente des logements dont le propriété est étatique, les frais d'inscription (de logements et de terres). Donc, l'une des principales sources qui contribue au budget provincial est le revenu de la « vente » des terres - une ressource naturelle peut « apporter la valeur infinie » qu'on « ne perd pas beaucoup de peine de créer ». Par conséquent, pour les autorités des provinces/villes-provinces, les revenus de la terre jouent souvent un rôle important dans la totalité de leurs recettes annuelles. En d'autres termes, pour assurer le budget local prévu, ainsi que pour rivaliser avec les autres localités, les autorités des provinces/villes-provinces ont tendance à renforcer la conversion fonctionnelle des terres en facilitant leur adéquation aux projets.

Pour tous les vietnamiens, la terre est toujours un bien de grande valeur. Les terres agricoles ont une valeur (économique) très basse et apportent les valeurs ajoutées plus faibles que les terres consacrées à d'autres fonctions (non-agricoles) bien que le Vietnam soit un pays agricole. C'est la différence importante des valeurs qui cause le souhait des autorités des provinces/villes-provinces dans la conversion fonctionnelle des terres (terres agricoles converties en terres non-agricoles, terres rurales converties en terre urbaine) pour monter (administrativement) la valeur des terres entraînant l'augmentation de leur budget local calculé sur ces valeurs. Une grande surface

---

<sup>25</sup> Les recettes totales du budget étatique d'une province/ville-province sont le total des recettes versées au budget central et celles au budget local.

<sup>26</sup> Selon le rapport de LE Van Hoat à la conférence sur la classification budgétaire et le mécanisme spécifique de quelques localités ayant lieu au 18 et 19/12/2013 à Ho Chi Minh-Ville, organisée par le Comité du budget et de la finance de l'Assemblée nationale (<http://vneconomy.vn/2014021909072481P0C6/ha-noi-muon-tu-ban-hanh-sac-thue-cua-dia-phuong.htm>)

de terres disposée aux projets est principalement obtenu à partir de terres agricoles locales (qui sont plats, spacieux, proche des grands axes routiers et des zones résidentielles existantes) au lieu de terres inutilisées. Selon NGUYEN Chi My, HOANG Ngoc Bac, HOANG Xuan Nghia, NGUYEN Thanh Binh (2012), de 2000 à 2007, Hanoi a déployé près de 3.000 projets impliquant l'acquisition de terres et affectant la vie d'environ de 180.000 ménages. En 2008, à Hanoi ancienne (avant son expansion), il y avait d'environ 1.500 hectares de terres qui ont été récupérés par la municipalité, dont plus de 900 hectares de terres agricoles de deux cultures. Et aux secteurs d'expansion de Hanoi avec un exemple typique au district Thach That (de la province Ha Tay ancienne), pour servir ses projets, 2.882 hectares de terres sont récupérés (équivalant à 15,6% de la surface de ce district) y compris 1.853 hectares de terres agricoles (représentant 64,3 %), impliquant 15.168 ménages.

Donc, en raison du mécanisme actuel de la création du budget local, les autorités des provinces/villes-provinces, surtout des grandes villes comme Hanoi où la valeur des terres est plus haute que les autres provinces (voisines), renforcent le développement du fonds foncier urbain. Ainsi, en plus de la demande réelle causée par le processus d'urbanisation vraie, les villes vietnamiennes sont également étendues par la création des revenus pour le budget local. On peut dire que l'expansion des limites administratives de Hanoi (nouvelle Hanoi est plus grande de 3,5 fois que Hanoi ancienne) provient partiellement de cette cause lorsque le fonds de terres (agricoles) de Hanoi ancienne était épuisé. Cette expansion a contribué aux recettes du budget local en 2008 de nouvelle Hanoi de 36.474 milliards VND<sup>27</sup>, soit plus du double de celles de Hanoi ancienne en 2007 de 17.114 milliards VND<sup>28</sup>. Il est clair que pour les nouveaux secteurs rattachés à Hanoi, si les recettes essentiellement basées sur la production agricole, elles n'auraient pas pu provoquer ce (grand) bond constaté pour la nouvelle Hanoi.

Après être récupérés par les autorités locales, des terrains sont convertis de leur fonction et transférés aux opérateurs des projets à exploiter leur nouvelle valeur. Plus les terres sont disposées aux projets, plus les recettes locales augmentent, plus la vitesse de l'urbanisation est grande, plus la taille physique de la ville est étendue horizontalement. Alors, il y a plusieurs projets qui sont approuvés et attribués sur la base des profits économiques (tirés de la valeur des terres) de deux acteurs - les autorités locales et les opérateurs. Ainsi, l'urbanisation dans ces cas est quelque peu « artificielle » lorsque l'établissement de ces projets ne répond pas aux besoins réels de développement de la ville. Parfois, la disposition des terres aux projets est hors de portée de l'espace urbain que les planifications ont proposé. En d'autres termes, la vitesse d'occupation des terres des projets plus rapide que la « vitesse » de prévision des planificateurs. L'hypertrophie de taille spatiale (par rapport à demande réelle) fait que les planifications urbaines sont (temporairement) obsolètes, ou perdent leur

---

<sup>27</sup> Selon la résolution N° 16/2009/NQ-HDND le 11/12/2009 du Conseil du peuple de Hanoi approuvant le bilan annuel des dépenses - recettes de la ville de Hanoi en 2008

<sup>28</sup> Selon la résolution N° 12/2008/NQ-HDND le 16/07/2008 du Conseil du peuple de Hanoi approuvant le bilan annuel des dépenses - recettes de la ville de Hanoi en 2007

orientation. Pratiquement, les espaces sociaux de la ville changent plus lentement lorsque les projets résidentiels aux zones périurbaines ne peuvent pas créer immédiatement une attraction assez forte pour attirer les citoyens à accepter vivre là pour réduire la densité et la pression de population du centre-ville comme les souhaits des autorités.

Les récupérations d'une grande surface de terres (sans contrôle sérieux, sans planification) des secteurs agricoles périurbains qui ne sont pas basées sur la demande réelle conduit également à l'existence des plusieurs projets ou plan(ification)s « suspendu(e)s » qui surgissent les terres (devenant incultes) et bloquent les activités agricoles - les habitants ne peuvent pas diriger leurs travaux agricoles, la ville ne peut pas obtenir les perspectives conformément au calendrier que les projets ont proposé initialement lorsque leurs opérateurs ont demandé la disposition de terres. C'est-à-dire, sur les terrains antérieurement agricoles, après être converti en ceux actuellement urbains, il n'existe plus d'éléments/activités agricoles, mais aussi on ne sait pas exactement le moment où les éléments/activités urbain(e)s apparaîtront.

#### **4.3.2. Les changements de fonction foncière**

Depuis 1954, quand le Nord du Vietnam suivait le régime socialiste, Hanoi et ses autres villes devenaient les pionniers dans l'industrialisation. En termes d'infrastructures urbaines, cette industrialisation était marquée par une série de KTT construits autour la ville, les usines et les équipements publics urbains créés aux terrains agricoles des villages périurbains de Hanoi à ce moment-là. Selon TRAN Thi Hong Yen (2013), l'urbanisation des villages périurbains de cette période était menée lentement et insensiblement, les terrains agricoles ont été récupérés partiellement et graduellement, alors les villageois ne devraient pas être touchés par le « choc » de l'urbanisation. La grande majorité des villageois gardaient encore leurs emplois agricoles (sauf quelques ménages qui ont perdu tous leurs terrains agricoles), il n'existait pas de « vague » d'immigration au centre-ville (en raison du mode de contrôle strict sur l'enregistrement des ménages), le paysage et l'environnement agricole étaient généralement respectés (en raison de la gestion sérieuse sur la construction de logements).

Après 1986, lorsque Hanoi fut rénovée avec tout le pays en promouvant le processus de l'industrialisation et de la modernisation, la grande vitesse de l'urbanisation a entraîné une métamorphose spatiale de toute la ville. Les usines, autrefois qui ont été séparées relativement avec l'agglomération centrale de la ville, étaient progressivement rejoints par l'expansion de l'agglomération centrale fondée par l'établissement des nouveaux quartiers résidentiels sur les terrains agricoles environnants des usines. Suivant l'estimation de la municipalité, car ces usines utilisaient les anciennes technologies, fonctionnaient inefficacement et polluaient les quartiers résidentiels environnants, depuis des années 1990, Hanoi a lancé une politique de déplacement de ces usines au-delà de l'agglomération centrale et les terrains de ces usines étaient utilisés par autres fonctions. En outre, en face de la pression de population et la surcharge d'infrastructures urbaines, Hanoi souhaite également et commence à planifier le



(re)déménagement des grands équipements publics (tels que les bureaux des ministères, des organismes du gouvernement central, les universités et les hôpitaux nationaux ...) qui se trouvaient au sein du centre-ville. En 2012, cette politique a été abordée officiellement et juridiquement dans l'article 9 de la loi sur la Capitale de 2012<sup>29</sup> : « *Au centre-ville<sup>30</sup>, il est interdit d'étendre la surface et l'échelle des hôpitaux existants ; de construire nouvellement des parcs et des établissements industriels, des établissements universitaires et de formations professionnelles. Pour les établissements universitaires et de formations professionnelles, s'ils n'ont pas de siège principal au centre-ville, il est également interdit d'établir leurs formations au centre-ville. C'est le Premier ministre qui est décide les solutions et les itinéraires de délocalisation de ces établissements industriels, hôpitaux, établissements universitaires et de formations professionnelles ; les reconstructions de ces établissements délocalisés aux zones périurbaines de la ville* ».

Il s'agit que la réutilisation des terrains de ces équipements anciens après leur déménagement lorsque ces terrains occupent les positions propices de la ville (principalement à deuxième périphérie), sont spacieux et (très) rentable pour leurs propriétaires et leurs exploitants. En fait, la municipalité ne statue pas encore sur les principes et les règlements sur cette réutilisation des terrains. Alors ces terrains sont actuellement utilisés spontanément suivant le mode propre de leurs propriétaires. Peu de terrains récupérés par la municipalité sont chargés des constructions non-commerciales, tels que les écoles, les équipements culturels de quartier... Pour le grand reste des terrains, la municipalité permet leurs propriétaires (qui sont souvent les entreprises étatiques) de coopérer avec des autres entreprises (qui sont souvent privées) à l'établissement des projets commerciaux et rentables, comme les nouveaux quartiers résidentiels ou mixte (bureau - centre commercial - logement) au lieu des espaces ou des équipements communs améliorant directement les conditions de vie des communautés de voisinage en particulier et montant le confort spatial et les services publics de la ville en général. Avec ce mode de réutilisation, il semble que la municipalité tranche une question urbaine par autre question urbaine. Par conséquent, la pression de population urbaine et le manque de confort urbain ne diminuent pas, même augmentent.

Deux exemples typiques sont les cas de deux projets de nouveau quartier résidentiel qui se trouve à la deuxième périphérie :

- (1) Premièrement, le quartier Time City qui est établi en 2011 sur le terrain de 36,5 hectares des Compagnie de textile 8/3 et Compagnie de textile de Hanoi (à l'arrondissement Hai Ba Trung) avec la surface totale de plancher prévue de plus de 2,1 millions de m<sup>2</sup> ;
- (2) Deuxièmement, le quartier Royal City fournissant 4.460 appartements pour environ 18.000 habitants sur le terrain de 12,1 hectares de la Compagnie de mécanique

<sup>29</sup> La loi N° 25/2012/QH13 adoptée au 21/11/2012, entrée en vigueur à partir du 01/07/2013

<sup>30</sup> La loi sur la Capitale de 2012 détermine que le centre-ville (l'intra-muros) comprend les arrondissements (urbains), les zones périurbaines (l'extra-muros) comprennent les districts (ruraux)

de Hanoi (à l'arrondissement Thanh Xuan). Alors, la densité du Royal City est d'environ 1.500 habitants/ha, elle est plus haute de 5 fois que la celle moyenne de l'arrondissement Thanh Xuan (285 habitants/ha en 2010).

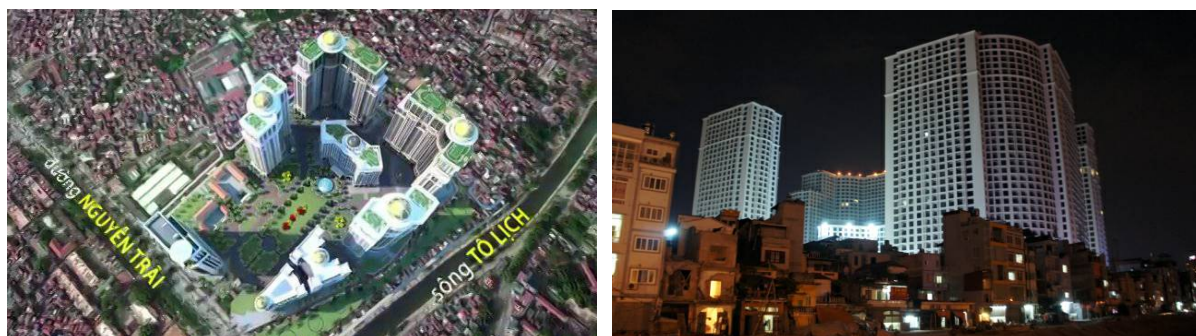
**Figure 4.3.2.a :** Les immeubles à plusieurs étages construits massivement au quartier Time City (image à gauche) et Royal City (image à droite) sont considérés comme le symbole de la « modernisation » dans la restructuration de confort spatial de la ville



Source : L'auteur (02/2014)

Ces deux quartiers sont opérés par le Groupe de Vingroup en visant à fournir des appartements pour les habitants de revenus hauts et très hauts. Un truc « intelligent » et « raisonnable », utilisé par l'opérateur pour convaincre la municipalité d'approbation, est l'intégration d'un certain nombre des services publics dans son projet (à côté des immeubles à plusieurs étages qui sont construits massivement) tels que les centres commerciaux, les centres de divertissement, les hôpitaux, les écoles... qui sont fait des réclames tapageuse comme « les plus grands, les plus modernes au Vietnam », « la première existence au Vietnam » ou « à niveau international »... Evidemment, la clientèle est riche car ces services publics sont supérieurs et la plupart des marchandises aux centres commerciaux ont d'origine étrangère. Cette approche de « modernisation » des secteurs résidentiels urbains reflète le processus actuel de « gentrification urbaine » à Hanoi lorsque les « riches » hanoïens acceptent en même temps les conditions de vie et la densité de population à leur quartier.

**Figure 4.3.2.b :** L'introduction du nouveau quartier résidentiel à la ville et l'image d'énantiose entre ce quartier et les quartiers voisins



Source : internet, examinés par l'auteur

La municipalité donne aux zones péri-urbaines une responsabilité des « bons » lieux pour accueillir tout ce qui est considéré comme les éléments affectant négativement la viabilité et la stabilité du centre-ville. En d'autres termes, les zones périurbaines avec leurs grands fonds des terres (agricoles) sont les arrières pour la restructuration de la ville vers la « modernisation ». Mais il semble que la délocalisation des équipements publics devient de plus en plus passive lorsque la municipalité n'a pas encore de dynamiques plus positives à établir des infrastructures (techniques et sociales) nécessaires et les évaluations plus efficaces des impacts concernant cet accueil. Est-ce que cette délocalisation est une solution temporaire et immédiate pour réduire vraiment la (sur)charge sur le centre-ville, et est-ce que, après 10 ou 20 ans lorsque ces zones périurbaines actuelles seront couvertes par l'expansion de l'agglomération centrale (si la municipalité continue le mode actuel d'expansion des espaces urbains), elles feront face à une rédélocalisation encore une fois ?

Les communes rurales périurbaines, après la récupération des terres agricoles, sont transformées à la hâte en des quartiers urbains. Selon TRAN Thi Hong Yen (2013), de 1995 à 2003, il y avait 30 communes (soit plus de 100 villages) transformées dans 5 nouveaux arrondissements de Hanoi (Tay Ho, Cau Giay, Thanh Xuan, Long Bien et Hoang Mai). Plusieurs transformations ne se fondaient pas sur la force interne du développement économique des communes, ni sur le changement progressif de la structure professionnelle (agriculteurs en non-agriculteurs). Il n'y avait pas de temps pour anticiper à cause de la récupération rapide des terres agricoles et mêmes terres résidentielles rurales. Cela peut être appelé « urbanisation administrative » créé par la volonté des autorités.

Ainsi, le processus de « modernisation » du centre-ville et d' « urbanisation administrative » des zones périurbaines, d'une part sous l'angle du point de vue des autorités crée des grands « coups d'excitation » pour le développement de Ha Noi - une ville qui « *est populaire et moderne en renforçant ses caractères et sa tradition millénaire ; est le cerveau politique et le grand centre culturel, scientifique et technologique, économique et de communication international du pays ; correspond à la capitale d'un pays ayant la population de cent millions de personnes en accédant une position honorable à l'Asie du Sud-Est et au monde* »<sup>31</sup>, d'autre part cause des « coups de choc » pour les hanoïens lorsqu'ils doivent accepter des changements inattendus en un laps de temps très court. ⚡

---

<sup>31</sup> Selon la décision N° 108/1998/QĐ-TTg le 20/06/1998 du Premier ministre approuvant la modification du schéma directeur de Hanoi pour 2020

## LA PLANIFICATION SPATIALE ET L'OBSESSION DU LOGEMENT

→ Répondre à la question de la réalité du logement planifié en montrant les modes et les objectifs attachés à la fabrication des typologies de logement à Hanoi sous les impacts socioéconomiques et les idées de planification spatiale.

### 5.1. L'attraction de Hanoi et les mobilités urbaines

#### 5.1.1. Les exodes ruraux

La migration est à la fois le moteur et le résultat du développement socio-économique d'un pays. Au Vietnam, c'est le processus de développement socio-économique et social fondé sur la politique « *Doi moi* » depuis 1986 qui est le catalyseur pour l'augmentation des courants de migration domestique, lorsque les gens ont été plus libres de se déplacer de leur domicile. La différence de plus en plus grande des conditions de vie entre les régions géographiques du pays renforce également les migrations domestiques qui contribuent bien au développement socio-économique à travers des déplacements des travailleurs pour répondre à la demande de travail aux zones industrielles et dans les domaines des investissements étrangers, ainsi à l'amélioration économique du grand nombre de ménages des migrants. Les résultats du grand recensement de la population et du logement en 2009 montrent que pendant la phase 2004-2009, il y avait 6,6 millions de migrants au-dedans et au-dehors des provinces du Vietnam. Ce chiffre représente une augmentation significative par rapport à 4,5 millions de migrants domestiques enregistrés dans le recensement de la population en 1999<sup>1</sup>.

La migration au Vietnam, suivant son sens large, est un mouvement humain dans l'espace et le temps avec le changement de résidence temporaire ou permanent. Dans son sens étroit, elle est le déplacement de population d'une unité territoriale à une autre pour établir une nouvelle résidence dans un certain espace et un certain temps. Au Vietnam, selon le grand recensement de la population et du logement du

---

<sup>1</sup> MARX Veronique, FLEISCHER Katherine (2010) - *Internal Migration. Opportunities and challenges for socio-economic development in Viet Nam* - Programme Coordination Group on Social and Economic Policies of the United Nations in Viet Nam - Hanoi

Vietnam en 2009, sur l'ensemble des types de migration, l'exode des zones rurales vers les zones urbaines, bien que son pourcentage ne soit pas le plus élevé, il occupe une importance dans les études de la migration car il conduit à des changements majeurs sur la (re)structure sociale, la (re)distribution professionnelle et la (re)disposition des comforts spatiaux à la fois sur deux domaines de l'immigration et l'émigration. La migration rurale-urbaine bouleverse la différence socio-économique entre la société rurale et urbaine. Il y a deux raisons fondamentales à ce phénomène :

**Tableau 5.1.1.a : La comparaison de pourcentage des courants d'émigration rurale-urbaine en 1999 et 2009**

Emigration	D'un district			D'inter-districts			D'inter-provinces		
	M	F	Total	M	F	Total	M	F	Total
Rurale-rurale	32,7	47,9	<b>42,3</b>	19,2	25,0	<b>22,5</b>	34,7	36,0	<b>35,4</b>
Rurale-urbaine	11,0	11,1	<b>11,1</b>	23,6	25,4	<b>24,6</b>	44,2	44,8	<b>44,5</b>
2009 Urbaine-rurale	7,7	6,1	<b>6,7</b>	13,4	11,3	<b>12,2</b>	8,0	6,7	<b>7,3</b>
2009 Urbaine-urbaine	48,6	35,0	<b>40,0</b>	43,8	38,3	<b>40,7</b>	13,1	12,5	<b>12,8</b>
2009 Totale	100	100	<b>100</b>	100	100	<b>100</b>	100	100	<b>100</b>
Nombre de personnes	563. 364	972. 602	<b>1.535. 966</b>	724. 635	940. 352	<b>1.664. 987</b>	1.565. 461	1.766. 871	<b>3.332. 331</b>
Rurale-rurale	36,1	45,7	<b>41,7</b>	26,9	28,9	<b>28,0</b>	39,1	39,0	<b>39,1</b>
Rurale-urbaine	21,1	17,8	<b>19,2</b>	20,2	20,9	<b>20,6</b>	34,5	37,8	<b>36,2</b>
1999 Urbaine-rurale	10,0	8,0	<b>8,8</b>	12,3	10,8	<b>11,5</b>	10,5	7,9	<b>9,2</b>
1999 Urbaine-urbaine	32,8	28,5	<b>30,3</b>	40,6	39,4	<b>39,9</b>	15,8	15,3	<b>15,6</b>
1999 Totale	100	100	<b>100</b>	100	100	<b>100</b>	100	100	<b>100</b>
Nombre de personnes	536. 805	741. 579	<b>1.278. 384</b>	506. 011	612. 430	<b>1.118. 441</b>	975. 605	978. 576	<b>1.954. 181</b>

Notes : M - Mâle, F - Femelle

Source : Office central de statistiques (Ministère de la Planification et des Investissements) (2011) - **Grand recensement de la population et du logement du Vietnam en 2009. Emigration et urbanisation au Vietnam : Situation réelle, tendance et différences** - Hanoi

(1) Premièrement, les raisons économiques : la plupart des économistes, sociologues s'accordent à dire que le phénomène de la migration rurale-urbaine s'explique principalement par la nature économique. Ces raisons sont fondées non seulement par les raisons liées au lieu d'émigration, tels que le manque de terres arables, le chômage, le faible revenu... mais aussi par les attractions du lieu d'immigration, tels que la possibilité des emplois plus stables, le revenu plus haut... Toutes les études montrent que ce sont le salaire, le revenu, l'emploi, le taux de chômage... qui dominent beaucoup la décision des migrants.

(2) Deuxièmement, les raisons non-économiques, tels que les questions de qualité de vie (lorsque les immigrants veulent une vie meilleure dans la société urbaine où il existe les lumières de la ville, les moyens de transport et les médias modernisés, le réseau avancé d'éducation, de soins de santé, de services publics) ; les problèmes des us et coutumes ou les autres raisons sociales (qui influencent également beaucoup le processus de migration, les immigrants veulent échapper par eux aux contraintes traditionnelles, aux coutumes pratiques surannées et périmées à la société rurale) ; les conditions d'études des enfants et les regroupements familiaux...

Les migrants ruraux-urbains ont plus d'avantages par rapport aux non-migrants vivant dans les zones rurales et même plus qu'aux non-migrants dans les zones urbaines sur de nombreux domaines<sup>2</sup>. Leur qualité de vie s'est améliorée significativement après leur migration, d'une part en raison des changements plus favorables de condition de vie dans les zones urbaines que dans les zones rurales, d'autre part à cause de la sélectivité des migrants lorsqu'ils sont généralement plus aisés et ont plus de fonds social que les non-migrants vivant au même lieu où ils partent. Cette sélectivité avec le pourcentage plus grand de la migration rurale-urbaine par rapport à la migration urbaine-rurale contribue à l'aggravation de l'écart du niveau de vie entre les zones rurales et urbaines.

La migration rurale-urbaine est également à la fois le résultat et la prémisse de l'industrialisation et de l'urbanisation. La plupart des investissements étrangers au Vietnam qui sont concentrés dans grandes villes augmentent l'attraction et attirent les travailleurs ruraux qui quittent leur lieu natal. La croissance de l'économie informelle et des services offre plus d'emplois pour ces migrants. Ce processus de migration cause un impact profond sur les grandes villes vietnamiennes comme Hanoi, Haiphong au nord, Danang au centre, Ho Chi Minh-Ville et Can Tho au sud du Vietnam. En 2009, les résultats de grand recensement de la population et du logement du Vietnam ont confirmé le niveau de migration de ces grandes villes.

Alors, sur 5 grandes villes du Vietnam, Hanoi est au deuxième rang (derrière Ho Chi Minh-Ville) dans l'accueil des immigrants provenant d'autres provinces. Cela montre aussi que le processus d'urbanisation au Vietnam a lieu inégalement lorsque la région nord s'est avérée moins attractive que la région sud. Cette inégalité est exprimée par l'écart important du nombre des migrants entre Hanoi et Ho Chi Minh-Ville (905.331 personnes de Ho Chi Minh-Ville contre 292.426 personnes de Hanoi, soit 3 fois plus). En outre, dans la région nord, Hanoi est également supérieur pour attirer plus des immigrants que Haiphong - la grande ville de deuxième rang au nord (292.426 personnes de Hanoi contre 23.872 personnes de Haiphong, soit 12 fois plus). Ces résultats sont également compatibles avec les commentaires de AURIAC Franck, VU Chi Dong (1997) sur la tendance d'attraction urbaine des villes vietnamiennes dans leurs recherches à la fin des années 1990.

---

<sup>2</sup> Office central de statistiques (Ministère de la Planification et des Investissements) (2011) - *Grand recensement de la population et du logement du Vietnam en 2009. Emigration et urbanisation au Vietnam : Situation réelle, tendance et différences* - Hanoi - p.101

Tableau 5.1.1.b : La comparaison de pourcentage des types de migration domestique des grandes villes vietnamiennes en 2009

Migration	D'un district			D'inter-districts			D'inter-provinces		
	M	F	Total	M	F	Total	M	F	Total
Haiphong	1,5	3,5	<b>2,5</b>	3,0	4,0	<b>3,5</b>	2,8	2,8	<b>2,8</b>
Hanoi	1,2	2,3	<b>1,8</b>	3,4	4,2	<b>3,8</b>	6,3	6,8	<b>6,6</b>
Danang	4,5	4,9	<b>4,7</b>	6,2	6,5	<b>6,4</b>	9,2	10,9	<b>10,1</b>
Ho Chi Minh-Ville	3,0	3,1	<b>3,0</b>	7,9	7,7	<b>7,8</b>	15,4	15,9	<b>15,7</b>
Can Tho	2,2	3,1	<b>2,7</b>	1,5	2,0	<b>1,8</b>	4,7	5,5	<b>5,1</b>

Notes : M - Mâle, F - Femelle

Source : Office central de statistiques (Ministère de la Planification et des Investissements) (2011) - *Grand recensement de la population et du logement du Vietnam en 2009. Emigration et urbanisation au Vietnam : Situation réelle, tendance et différences* - Hanoi - Annexe, tableau A-2.10, p116-118

Tableau 5.1.1.c : La comparaison des courants d'immigration, d'émigration et de migration nette d'inter-provinces des grandes villes vietnamiennes en 2009

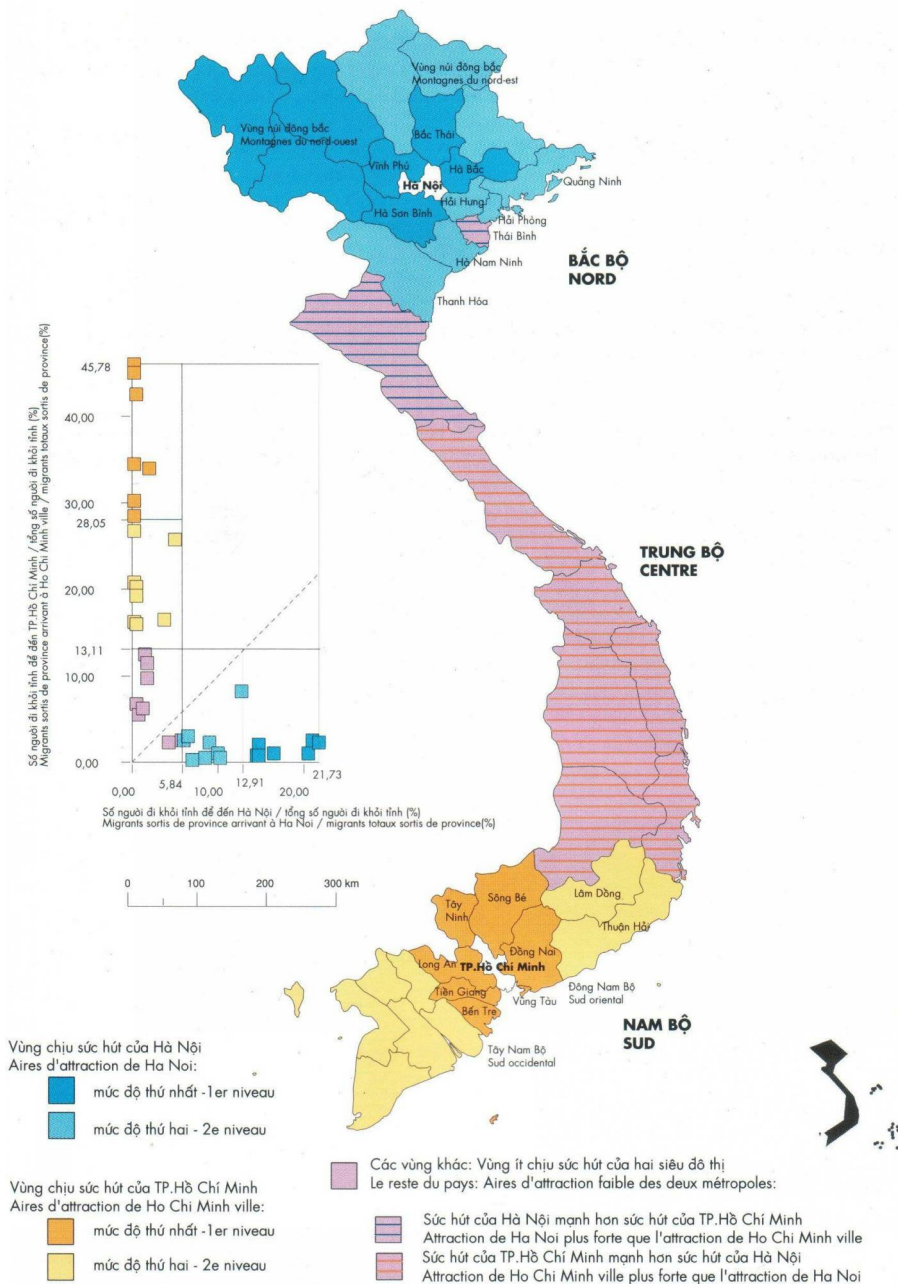
Migration	Immigration (in-migration)			Emigration (ex-migration)			Migration nette (= immigration - émigration)		
	U	R	Total	U	R	Total	U	R	Total
Haiphong	35. 487	12. 050	<b>47.</b> <b>537</b>	9. 036	14. 629	<b>23.</b> <b>665</b>	26. 451	- 2. 580	<b>23.</b> <b>872</b>
Hanoi	215. 145	167. 684	<b>382.</b> <b>829</b>	58. 162	32. 241	<b>90.</b> <b>403</b>	156. 983	135. 443	<b>292.</b> <b>426</b>
Danang	79. 018	2. 305	<b>81.</b> <b>323</b>	12. 346	5. 880	<b>18.</b> <b>226</b>	66. 672	- 3. 575	<b>63.</b> <b>097</b>
Ho Chi Minh-Ville	896. 164	136. 627	<b>1.032.</b> <b>791</b>	118. 051	9. 409	<b>127.</b> <b>460</b>	778. 113	127. 218	<b>905.</b> <b>331</b>
Can Tho	50. 465	5. 124	<b>55.</b> <b>589</b>	17. 840	33. 506	<b>51.</b> <b>346</b>	32. 625	- 28. 382	<b>4.</b> <b>243</b>

Notes : U - Urbaine, R - Rurale

Source : Office central de statistiques (Ministère de la Planification et des Investissements) (2011) - *Grand recensement de la population et du logement du Vietnam en 2009. Emigration et urbanisation au Vietnam : Situation réelle, tendance et différences* - Hanoi - Annexe, tableau A-2.11, p119-121



Figure 5.1.1.d : La comparaison de l'attraction des deux métropoles du Vietnam : Hanoi au nord et Ho Chi Minh-Ville au sud



Source : AURIAC Franck et VU Chi Dong (1997) - *Ville et organisation de l'espace du Vietnam* - RECLUS, Maison de la géographie de Montpellier - Montpellier

Tous les rapports et les études du Vietnam indiquent que la région métropolitaine au sud dont le centre est Ho Chi Minh-Ville est considérée comme le pôle économique le plus dynamique du pays. Elle crée le courant de migration nord-sud dominant celui sud-nord. Plus concrètement, selon les conclusions du grand recensement de la population et du logement du Vietnam en 2009, tandis que les migrants au delta du fleuve Rouge proviennent principalement des provinces/villes-provinces à proximité des régions nord, alors les migrants du delta du fleuve Mékong au sud du Vietnam

proviennent de presque toutes les régions du pays, y compris le delta du fleuve Rouge au nord. En d'autres termes, il existe une situation « vers le sud » quand le nombre des nord-vietnamiens (avec leur pensée « vous voulez vous enrichir, allez vers le sud ! ») qui choisissent les villes du sud pour étudier, travailler et installer leur vie est toujours plus grand que le nombre des sud-vietnamiens qui vont aux villes du nord. Donc, cela est causé par l'environnement de travail et de résidence au sud, d'après l'estimation des vietnamiens, plus « agréable » qu'au nord où pour des raisons politiques la « liberté » est plus limitée. Dans les quartiers résidentiels au sud, il existe plus clairement la culture mixte (de mode de vie, de communication et de services) causé par les migrants de nombreuses régions diverses que dans les quartiers résidentiels au nord dont la structure sociale et spatiale est transformée généralement par les besoins intrinsèques des groupes des communautés de voisinage ayant la similarité culturelle (« la culture de résidence au nord » estime bien les valeurs et les principes traditionnels). Cela suggère l'existence de l'« ouverture » qui est caractéristique des quartiers résidentiels du sud en opposition à la « fermeture » des quartiers résidentiels au nord.

### 5.1.2. La gestion administrative pour la question d'immigration à Hanoi

Selon DINH Van Thong (2010)<sup>3</sup>, le flux des migrants des zones rurales vers les grandes villes est de plus en plus puissants, avec son rythme de plus en plus rapide, à l'échelle de plus en plus grande. C'est aussi une grosse question à la quelle font face les villes vietnamiennes, en particulier les grandes villes comme Hanoi et Ho Chi Minh-Ville. Pour Hanoi, les migrants affluent à la ville car :

(1) Premièrement, la production agricole est modernisée et industrialisée, alors il existe une « surabondance » des travailleurs agricoles. Au delta du fleuve Rouge « surpeuplé » où la densité de population de plus en plus augmente alors que la surface des terres agricoles est de plus en plus réduite, la surabondance des travailleurs crée le sous-emploi (30-40% du temps théorique de travail). En raison de cette cause, plus de 50% des migrants permanentes et plus de 90% des migrants saisonniers vont dans grandes villes pour chercher des emplois en désirant élever leur revenu. Ils acceptent les travaux durs et pénibles pour gagner sa vie et avoir de l'argent à envoyer à leurs familles dans leur village natal.

(2) Deuxièmement, Hanoi (ainsi que Ho Chi Minh-Ville et autres grandes villes) est une terre promise pour de nombreux migrants sur le plan de l'éducation et la formation, des conditions et des soins de santé, de la qualité de vie culturelle et spirituelle, de la quantité des médias et des services publics ... D'abord, ils vont en ville pour faire leurs études, travailler en cherchant une vie meilleure, puis ils embriguent leur famille, leurs parents dans les autres migrations.

<sup>3</sup> Selon la discussion de Dr. DINH Van Thong « *Les migrations extra-provinciale à Hanoi - Problèmes et solutions* » à la conférence « Développement durable de la capitale de Hanoi culturelle, héroïque et de la paix » organisée au 07/10/2010 à Hanoi par la Direction nationale de 1000<sup>e</sup> anniversaire de Thang Long - Hanoi ([http://dangcongsan.vn/cpv/Modules/News/NewsDetail.aspx?co\\_id=28340652&cn\\_id=427858](http://dangcongsan.vn/cpv/Modules/News/NewsDetail.aspx?co_id=28340652&cn_id=427858))

Le déplacement fort des immigrants en provenance d'autres provinces voisines à Hanoi, d'une part entraîne les impacts positifs, mais d'autre part soulève aussi des questions et des complications dans la détermination du développement socio-économique de la capitale.

Sur le plan des impacts positifs, à certains niveaux, des immigrants saisonniers à Hanoi contribuent au développement des secteurs, des domaines professionnels divers qui jouent le rôle important de la croissance économique du processus d'urbanisation et d'industrialisation. Ce sont eux qui offrent des ressources humaines supplémentaires de la ville en complétant les services communs, particulièrement les services informels quotidiens non chargés officiellement par l'Etat, comme des bricolages, des réparations des meubles, des aides de ménage, des fournitures des produits alimentaires de rue, des transports privés de voyageurs et de marchandises... En bref, c'est difficile de qualifier et quantifier exactement les impacts positifs de ces immigrants saisonniers mais on ne peut pas nier leur rôle dans le développement socio-économique de la capitale. Car les immigrants doivent chercher toujours un emploi pour gagner leur vie, leur dynamique est (très) élevée. En fonction de leurs qualifications, leur santé et capacité, ils sont prêts à participer aux activités différentes correspondantes au marché du travail, spécialement dans les domaines des travaux simples, non qualifiés ou des travaux lourds. Ce sont les travaux que les citoyens ne veulent pas faire. Bien que ces travaux à la ville soient durs pour les citoyens ils apportent aux immigrants des recettes plus élevées et plus importantes que celles de la production agricole.

Sur le plan des impacts négatifs, le nombre important des migrants libres à Hanoi pose également des questions urgentes dans le processus de développement socio-économique de la ville. Tout d'abord, c'est la question de l'augmentation de la pression d'emploi. Le manque d'emploi et le chômage à Hanoi qui existaient réellement depuis longtemps continuent à être renforcés. En même temps, c'est aussi la cause qui crée et ajoute des fardeaux économiques de plus en plus grand à la ville. Deuxièmement, l'immigration spontanée entraîne la surcharge dans l'usage des infrastructures : Hanoi a reçu plusieurs investissements publics de l'Etat mais la vitesse de l'installation des équipements publics, des logements planifiés est encore plus petite que celle de la croissance démographique dont l'accroissement migratoire est toujours important. La construction des logements n'est pas synchronisée avec l'établissement des infrastructures, surtout des infrastructures sociales comme les écoles, les établissements de santé, les équipements d'approvisionnement en eau, d'électricité et d'assainissement de l'environnement urbain... Ces questions deviennent plus graves en faisant face aux exodes ruraux des immigrants.

Pour la question de logement, au cours des dernières années, Hanoi a créé des millions de mètres carrés de nouveaux bâtiments pour répondre à temps aux besoins de la population. Mais l'augmentation très rapide de la population urbaine réduit la superficie moyenne des logements par personne. D'ailleurs, la surcharge en population endommage et dégrade de nombreux bâtiments existants. La question de leur logement est toujours troublante pour les immigrants libres à Hanoi, les migrants saisonniers n'ont pas d'argent pour louer un logement « plein de dignité » lorsque leurs re-

cettes sont basses en raison de leurs emplois à la ville simples et non stables. En fait, la vie temporaire sans état civil d'un foyer des dizaines de milliers de personnes des provinces qui affluent à Hanoi freine les efforts d'augmentation des conditions d'habitat générales de la ville. Dans quelques cas, les travailleurs pauvres migrants se concentrent dans les camps informels et spontanés d'hébergement de bazar qui sont considérés comme les bidonvilles au sein du centre-ville.

Le développement général de la capitale dans l'avenir dépend beaucoup du contrôle de la population. Depuis le moment d'extension des limites administratives de Hanoi, la question des migrants est toujours posée aux autorités centrales et municipales, mais actuellement il n'existe pas encore de réponse et de solution efficace. Selon NGUYEN Viet Tien<sup>4</sup>, à Hanoi, il y a totalement plus de 8 millions de personnes dont 7,3 millions sont gérées administrativement par l'enregistrement de ménages et l'état civil de foyer, alors il existe environ un million de personnes qui sont des travailleurs saisonniers migrants. En 2020, la population de la ville va atteindre 13-14 millions de personnes, dépasse la prévision de la stratégie de développement de la capitale approuvée par le Premier ministre (9 millions d'habitants pour 2030). La grande densité de population, la surcharge influencent beaucoup les opérations de gestion de la population, d'assurance de la sécurité et de l'ordre social ; les transports urbains ; les solutions des protections environnementales. C'est-à-dire il existe une grande influence sur le contenu du développement socio-économique qui peut être une des causes entravant le développement général de la ville. La relation entre Hanoi et les villes de voisinage est un avantage pour contrôler la population urbaine de Hanoi. Cependant, en fait, jusqu'à présent, il n'y a pas de mécanisme efficace des contrôles inter-provinciaux des im-émigrants à niveau de région ou de pays. Donc dans le delta du fleuve Rouge en particulier, au nord du Vietnam en général, Hanoi est encore en solo dans la lutte pour la gestion administrative des immigrants en contrôlant les exodes ruraux, réduisant la pression démographique sur son centre-ville.

Auparavant, les règlements d'immigration urbaine sont faciles<sup>5</sup>, donc il y a des foyers ayant 15-20 personnes enregistrées et ensuite ces personnes peuvent se séparer de

---

<sup>4</sup> NGUYEN Viet Tien est le membre du comité de rédaction pour la loi sur la capitale de 2012, le chef du département juridique du service municipal du Police de Hanoi. Ses commentaires sont cités dans l'interview avec le journal du Transport sur les questions de gestion de la population réglée dans la loi sur la capitale de 2012 (<http://giaothongvantai.com.vn/chinh-tri-xa-hoi/xa-hoi/201307/ha-noi-da-san-sang-siet-nhap-cu-318721/>)

<sup>5</sup> Avant 2007, il existait des types de l'enregistrement de ménages pour la gestion d'immigration :

- Type KT1 : les citoyens de ce type sont les habitants originaux (non-migrants). Ils ont le droit de bénéficier les pouvoirs de la résidence, tels que l'aliénation libre du droit d'usage de sol, l'inscription et l'usage gratuit de quelques services publics sociaux (comme d'éducation fondamentale, de santé...) au sein du territoire administratif enregistré.

- Type KT2 : les citoyens de ce type sont les migrants intra-provinciaux. Ils ont le droit de aliéner librement du droit d'usage de sol mais leur inscription et usage gratuit de quelques services publics sociaux (comme d'éducation fondamentale, de santé...) sont limité au sein du territoire administratif enregistré.

- Type KT3 : les citoyens de ce type sont les migrants inter-provinciaux. Ils sont fournis d'un titre de résidence temporaire d'une durée de validité de 6 à 12 mois par les autorités du quartier, ils peuvent demander le renouvellement de ce titre. Ils ont le droit d'acheter le droit d'usage de sol, mais leurs enfants peuvent faire l'inscription à l'école au sein du territoire administratif enregistré après l'inscription des enfants des citoyens de KT1 et KT2.

ce foyer pour établir leur nouvel état civil d'un foyer. Les locataires, après un certain temps, peuvent être enregistrés comme résidents permanents, devenir officiellement les « hanoïens réels ». Par conséquent, les équipements sociaux doivent se charger de ces nouveaux hanoïens. De ce fait, dans la loi sur la capitale de 2012, les dispositions de gestion administrative de la population de Hanoi sont faites attention par les autorités centrales et municipales.

Plus concrètement, l'article 19 de cette loi règle comme suit :

#### **Encart 5.1.2.a : L'article 19 de la loi sur la capitale de 2012**

*Article 19. La gestion de la population*

*1. La population de la capitale est gérée conformément aux règlements sur son échelle, sa densité et sa structure prévus dans le schéma directeur approuvé.*

*2. Le conseil municipal du peuple de Hanoi lance les politiques concernant les investissements de priorité et les mobilisations des ressources pour la construction des quartiers résidentiels, des logements, des infrastructures techniques et sociales synchronisées, modernes et confortables aux zones périurbaines ; est en collaboration avec les autorités des provinces/villes-provinces dans la région de la capitale à proposer les solutions pour le développement régional socio-économique, la création des emplois sur place afin de limiter la migration spontanée à la ville.*

*3. L'enregistrement de résidence permanente aux zones périurbaines doit se conformer aux dispositions de la loi sur la résidence.*

*4. Les citoyens d'un des cas suivants seront enregistrés de résidence permanente dans le centre-ville :*

*a. Les cas réglés dans les sous-articles 2, 3 et 4 de l'article 20 de la loi sur la résidence<sup>6</sup> ;*

---

- Type KT4 : les citoyens de ce type sont célibataires. Ils sont fournis d'un titre de résidence temporaire renouvelable d'une durée de validité de 3 mois par les autorités du quartier. Ils ne peuvent pas acheter de droit d'usage de sol et toucher les services publics sociaux au sein du territoire administratif enregistré.

- Les migrants sans enregistrement administratif : ils ne sont pas reconnus par les autorités.

<sup>6</sup> Selon l'article 20 de la loi sur la résidence de 2006, les citoyens d'un des cas suivants seront enregistrés de résidence permanente aux villes-provinces :

Sous-article 2. Les cas dont les citoyens reçoivent l'accord d'accueil par un autre habitant ayant le titre de résidence permanente, comme suit :

a. Le regroupement familial réciproque entre le mari et la femme, les enfants et les parents ;

b. Le regroupement familial entre les handicapés, retraités et leurs propres frères/sœurs ;

c. Le regroupement familial entre les citoyens perdant leur capacité de travail, de connaissance et leurs propres frères/sœurs, leurs oncles/tantes maternels/paternels, leur tuteur ;

d. Le regroupement familial entre les enfants orphelins ou leurs parents perdant la capacité de nourriture et leurs grands parents maternels/paternels, leurs propres frères/sœurs, leurs oncles/tantes maternels/paternels, leur tuteur ;

e. Le regroupement familial entre les célibataires et leurs grands parents maternels/paternels.

Sous-article 3. Les citoyens sont affectés ou embauchés par les établissements ou les organisations, ont le CDI et leur salaire qui est versé par le budget étatique, ont un logement légalisé (pour les cas de ce logement loué, il

*b. Les cas qui ne sont pas ceux ci-dessus, mais les citoyens étaient résidents temporairement en continu au centre-ville pendant 3 ans ou plus en ayant leur logement qui être acheté ou loué des individus ou organisations enregistrés juridiquement aux affaires de logement ; en particulier pour le logement loué, ce logement doit répondre à la demande pour la condition de surface minimale conformément aux dispositions du Conseil municipal du peuple de Hanoi, le locataire doit avoir l'accord par écrit du propriétaire pour l'enregistrement de résidence permanente au logement loué.*

Bien que la loi de la capitale soit officiellement entrée en vigueur depuis le 01/07/2013, les règlements concernant la gestion administrative de la population restent encore controversés. Si les autorités laissent faire les immigrants, l'immigration spontanée mettra la pression sur Hanoi déjà surchargé, mais si les autorités contrôlent l'immigration par le mode de gestion « administratisée » trop serré, non seulement elles violeront le droit de la liberté de résidence des personnes, mais encore elles ne peut pas résoudre exhaustivement les problèmes de l'immigration à Hanoi lorsqu'en réalité, dans le passé, le Vietnam a appliqué les mesures administratives strictes pour restreindre la liberté de migration vers les grandes villes, elles ont été inefficaces et ont provoqué d'autres conséquences. En outre, en raison des droits de gagner sa vie et de rechercher le bonheur, le déplacement d'un endroit plus difficile vers les zones plus développées est une loi de développement qu'aucune mesure administrative ne peut empêcher dans un contexte de l'économie libre.

Sur le plan de la migration intra-municipale de Hanoi, à côté des règlements serrés sur l'enregistrement des ménages, la loi sur la capitale propose également au Conseil du peuple de Hanoi de construire des établissements de logements et d'infrastructures aux zones périurbaines afin de limiter l'immigration spontanée au centre-ville. Depuis 2008, lorsque Hanoi a élargi les limites administratives, un nombre plus grand et plus important de résidents de la province de Ha Tay ancienne ont été rattachés aux zones périurbaines de la nouvelle Hanoi.

Depuis la fin des années 1990, après que la politique de réforme économique apporte les premiers fruits et entraîne de forts impacts aux villes vietnamiennes, dans leurs recherches, GUBRY Patrick et ses collaborateurs (2002)<sup>7</sup> ont montré qu'à Hanoi, « 70,7% des immigrants durant la même période résident dans les cinq arrondissements/districts suivants (par ordre décroissant d'importance) : Dong Da, Cau Giay, Hai Ba Trung, Thanh Xuan et Tu Liem. Deux nouveaux arrondissements sont ici concernés (Cau Giay et Thanh Xuan). Dans l'une et l'autre ville les mouvements ne sont significatifs que dans les arrondissements centraux et dans les arrondissements im-

---

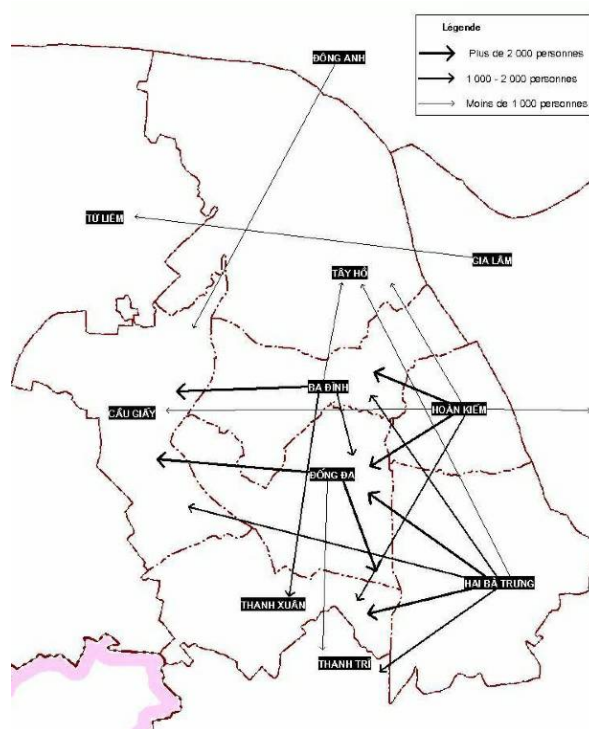
faut avoir un accord par écrit de son propriétaire).

Sous-article 4. Les citoyens ont eu antérieurement l'état civil d'un foyer aux villes-provinces et veulent actuellement revenir habiter à leur logement légalisé (pour les cas de ce logement loué, il faut avoir un accord par écrit de son propriétaire)

<sup>7</sup> GUBRY Patrick, LORTIC Bernard, GRENECHE Gilles, LE Van Thanh, LE Thi Huong, TRAN Thi Thanh Thuy, NGUYEN Thi Thieng, PHAM Thuy Huong, VU Hoang Ngan, NGUYEN The Chinh (2002) - *Hanoi : la question et le déplacement de population intra-muros* - Actes du séminaire « Regard croisés sur Hanoi. Transition, spécificité urbaine et choix de développement », 11-14/11/2002 - Hanoi

médiatement périphériques. Les zones rurales ne sont guère touchées entre 1994 et 1999, quand on examine les déplacements de la population âgée de 5 ans ou plus, qu'il s'agisse du district de Soc Son (à Hanoi).

**Figure 5.1.2.b : Principaux mouvements migratoires intra-urbains au niveau des arrondissements entre 1994 et 1999 à Hanoi (population âgée de 5 ans ou plus en 1999 ; soldes de plus de 500 personnes)**



Source : GUBRY Patrick, LORTIC Bernard, GRENÈCHE Gilles, LE Van Thanh, LE Thi Huong, TRAN Thi Thanh Thuy, NGUYEN Thi Thieng, PHAM Thuy Huong, VU Hoang Ngan, NGUYEN The Chinh (2002) - **Hanoi : la question et le déplacement de population intra-muros** - Actes du séminaire « Regard croisés sur Hanoi. Transition, spécificité urbaine et choix de développement », 11-14/11/2002 - Hanoi

Les mouvements dessinés par les soldes migratoires sont centrifuges, du centre vers la périphérie, conduisant à un « desserrement » de la population, conséquence de l'augmentation du prix du foncier au centre-ville et secondairement de certaines opérations de relocalisation menées par les pouvoirs publics. À Hanoi, le phénomène de desserrement de la population se fait également sentir dans les arrondissements centraux les plus anciens (Hoan Kiem et Ba Dinh), où les prix du foncier sont devenus prohibitifs. Mais l'évolution est différenciée dans les autres arrondissements centraux. L'arrondissement de Hai Ba Trung connaît une certaine désaffection au bénéfice de celui de Dong Da réputé de meilleur « standing » et plus proche du centre, sans que les prix y aient atteint les niveaux relevés dans les quartiers anciens. Il s'agirait d'un phénomène de sélection de la population lié à une différenciation croissante des revenus. Dong Da apparaît ainsi comme une zone de transit, recevant des migrants en provenance des arrondissements centraux et de Hai Ba Trung et en envoyant d'autres, moins fortunés, dans les arrondissements/districts périphériques de



Cau Giay et de Thanh Tri. De manière générale, les arrondissements/districts situés en proche périphérie du centre sont des zones d'immigration : Thanh Tri, Thanh Xuan<sup>8</sup>, Cau Giay et Tay Ho. Parmi eux se trouvent les trois nouveaux arrondissements « urbains » ».

En examen de quelques indicateurs démographiques saillants des agglomérations de Hô Chi Minh-Ville et de Hanoi, GUBRY Patrick et ses collaborateurs (2002)<sup>9</sup> montrent également de très fortes convergences, qui peuvent paraître surprenantes au premier abord pour deux cités que bien des caractéristiques socio-économiques et géographiques différencient par ailleurs, mais il existe également quelques spécificités. Le principal trait commun relevé ici dans les deux agglomérations est le « desserrement » récent de la population des quartiers centraux en direction de la proche périphérie. Les mobilités intra-urbaines apparaissent en grande partie comme des phénomènes nouveaux dans la mesure où elles sont très certainement liées à la récente libéralisation économique et à la différenciation sociale qui en résulte progressivement. L'un et l'autre de ces phénomènes s'inscrivent dans un processus de recomposition urbaine, dont les conséquences en matière d'infrastructures et de transports urbains par exemple, particulièrement en zone périurbaine, restent à être appréhendées dans toute leur ampleur.

**Tableau 5.1.2.c : Entrées et sorties migratoire par arrondissement de l'agglomération de Hanoi de 1994 à 1999**

ARRONDISSEMENT	ENTRÉES EN PROVENANCE DE					ORIGINE INDÉTERMINÉE
	Agglomération	Intra-muros	Périphérie	Autre province	Étranger	
<b>Intra-muros</b>	<b>75 822</b>	<b>64 188</b>	<b>11 634</b>	<b>126 515</b>	<b>7 718</b>	<b>52</b>
Ba Dinh	11 588	10 141	1 447	11 058	650	4
Tay Ho	4 221	3 644	577	2 864	188	3
Hoan Kiem	4 283	3 752	531	5 087	392	0
Hai Ba Trung	6 568	5 226	1 342	17 849	298	2
Dong Da	21 514	18 346	3 168	34 058	950	4
Thanh Xuan	15 954	13 932	2 022	24 898	2 296	13
Cau Giay	11 694	9 147	2 547	30 701	2 944	26
<b>Périphérie</b>	<b>16 964</b>	<b>11 294</b>	<b>5 670</b>	<b>59 808</b>	<b>880</b>	<b>9</b>
Soc Son	1 192	548	644	6 879	42	5
Dong Anh	2 016	747	1 269	6 152	118	0
Gia Lam	4 931	2 963	1 968	17 506	249	0
Tu Liem	4 155	2 921	1 234	20 408	197	2
Thanh Tri	4 670	4 115	555	8 863	274	2
<b>Agglomération</b>	<b>92 786</b>	<b>75 482</b>	<b>17 304</b>	<b>186 323</b>	<b>8 598</b>	<b>61</b>

<sup>8</sup> Thanh Xuan est un arrondissement « exceptionnel », il était une partie de l'arrondissement « urbain » de Dong Da rattachée de quelques communes périurbaines.

<sup>9</sup> GUBRY Patrick, LORTIC Bernard, GRENÈCHE Gilles, LE Van Thanh, LE Thi Huong, TRAN Thi Thanh Thuy, NGUYEN Thi Thieng, PHAM Thuy Huong, VU Hoang Ngan, NGUYEN The Chinh (2002) - *Hanoi : la question et le déplacement de population intra-muros* - Actes du séminaire « Regard croisés sur Hanoi. Transition, spécificité urbaine et choix de développement », 11-14/11/2002 - Hanoi

ARRONDISSEMENT	SORTIES VERS			SOLDE MIGRATOIRE VIS-À-VIS DE		
	Agglomération	Intra-muros	Périphérie	Agglomération	Intra-muros	Périphérie
<b>Intra-muros</b>	<b>75 482</b>	<b>64 188</b>	<b>11 294</b>	<b>340</b>	<b>0</b>	<b>340</b>
Ba Dinh	14 731	13 107	1 624	-3 143	-2 966	-177
Tay Ho	1 872	1 595	277	2 349	2 049	300
Hoan Kiem	15 250	13 624	1 626	-10 967	-9 872	-1 095
Hai Ba Trung	16 705	14 033	2 672	-10 137	-8 807	-1 330
Dong Da	20 877	17 363	3 514	637	983	-346
Thanh Xuan	3 772	2 805	967	12 182	11 127	1 055
Cau Giay	2 275	1 661	614	9 419	7 486	1 933
<b>Périphérie</b>	<b>17 304</b>	<b>11 634</b>	<b>5 670</b>	<b>-340</b>	<b>-340</b>	<b>0</b>
Soc Son	2 417	1 481	936	-1 225	-933	-292
Dong Anh	3 288	2 161	1 127	-1 272	-1 414	142
Gia Lam	3 671	2 724	947	1 260	239	1 021
Tu Liem	5 215	3 286	1 929	-1 060	-365	-695
Thanh Tri	2 713	1 982	731	1 957	2 133	-176
<b>Agglomération</b>	<b>92 786</b>	<b>75 822</b>	<b>16 964</b>	<b>0</b>	<b>-340</b>	<b>340</b>

Notes : Agglomération : limites depuis 1991, arrondissement : définition de 1998

Source : Etabli à partir de Vietnam, 2001, Tableau 2.2, cité par LADENT Jaques - **La population : évolution passée et développement futur** - p. 64-86 dans « CHARBONNEAU François et DO Hau (2002) - **Hanoi. Enjeux modernes d'une ville millénaire** - Éditions Trames, Faculté de l'aménagement (Université de Montréal) - Québec »

### 5.1.3. La stabilité du confort de vie des « nouveaux hanoïens »

Au cours des dernières années, le processus d'urbanisation se déroule à un rythme rapide, le marché du travail des grandes villes qui est plus divers crée une attraction importante pour les travailleurs migrants. Selon LE Van Toan<sup>10</sup>, la migration massive vers les zones urbaines devient la base pour l'élaboration de la réglementation plus sérieuse sur l'enregistrement des ménages pour limiter l'entrée directe ou indirecte des migrants vers les grandes villes. Par conséquent, actuellement, la plupart des immigrants n'ont pas de titre de résidence permanente, on ne leur fournit que des titres de résidence temporaire à court séjour (d'une durée de 3 mois) ou à long séjour (d'une durée de 3 mois à 12 mois). On peut les appeler les « immigrants instables » ou « immigrants pas-encore-stables ». Au contraire des « immigrants stables » (qui ont obtenu le titre de résidence permanente), ils n'ont pas de conditions et de chances pour postuler à un emploi dans le secteur public, leurs droits à la formation et soins de santé sont limités, et leurs droits concernant la propriété de logements et de sols n'existent pas.

La relation étroite entre l'enregistrement des ménages et l'accès, l'utilisation des services sociaux qui existent actuellement conduit aux problèmes sociaux et ont des

<sup>10</sup> LE Van Toan (2010) - **Les services sociaux pour les immigrants à Hanoi** - Revue « Population et Développement » N° 3(108)/2010 (en vietnamien) ([http://www.gopfp.gov.vn/so-3-108;jsessionid=0001AEBE260BB5CB56ABCF576C8D057D?p\\_p\\_id=62\\_INSTANCE\\_Z5vv&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&\\_62\\_INSTANCE\\_Z5vv\\_struts\\_action=%2Fjournal\\_articles%2Fview&\\_62\\_INSTANCE\\_Z5vv\\_version=1.0&\\_62\\_INSTANCE\\_Z5vv\\_groupId=18&\\_62\\_INSTANCE\\_Z5vv\\_articleId=2455](http://www.gopfp.gov.vn/so-3-108;jsessionid=0001AEBE260BB5CB56ABCF576C8D057D?p_p_id=62_INSTANCE_Z5vv&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&_62_INSTANCE_Z5vv_struts_action=%2Fjournal_articles%2Fview&_62_INSTANCE_Z5vv_version=1.0&_62_INSTANCE_Z5vv_groupId=18&_62_INSTANCE_Z5vv_articleId=2455))

conséquences négatives. Le système d'enregistrement des ménages est surchargé et ajoute des règlements nouveaux qui n'existaient pas auparavant. En fait, de nombreuses questions liées à l'immigration peuvent être résolues si les règlements d'enregistrement des ménages sont supprimés et séparés de la fourniture de services sociaux. Bien que les immigrants aient des aspirations de titre de résidence permanente, ces aspirations ne peuvent pas être résolues facilement par les autorités. Ainsi, le lancement des politiques limitant la discrimination migratoire est nécessaire pour réduire les inégalités des habitants dans une même ville qui ont des origines différentes.

Figure 5.1.3.a : Les immigrants et leurs travaux au marché des fruits et légumes de Long Bien (Hanoi)



Source : <http://thethao.vietnamnet.vn/fms/menu1/104981/goc-ha-noi-khong-world-cup.html>

La plupart des immigrants à Hanoi ont des difficultés de logement, qu'ils soient fonctionnaires, employés des établissements et des entreprises, étudiants, élèves des écoles, ainsi que travailleurs migrants à la recherche d'emplois et immigrants de regroupement familial. En raison de leur capacité financière, la plupart des immigrants doivent accepter leur vie en camps d'hébergement peuplés qui manquent d'équipements de base, d'électricité et d'eau, de sécurité sociale. Une proportion importante des migrants (43%) ne se sentent pas en sécurité en vivant là où ils résident temporairement<sup>11</sup>. La majorité des travailleurs migratoires se sont réunis pour vivre aux endroits moins contrôlés, tels que les espaces situés en-dessous des ponts, au bord des rivières, des gares routières, des marchés... Ils habitent dans des bidonvilles, dans des maisons de « boîte » temporaires, simples, construites avec des matériaux bon marché. Cependant, en réalité, une situation contraire existe encore au sein de la ville lorsque plusieurs autres maisons construites récemment sont laissées à abandon. La disparité de plus en plus grande des conditions de vie des groupes différents des habitants forme les conflits sous-jacents, l'instabilité de la société de la ville.

<sup>11</sup> LE Bach Duong, DANG Nguyen Anh, KHUAT Thu Hong, LE Hoai Trung, BACH Leroy Robert (2005) - *Protection sociale pour les groupes des défavorables au Vietnam* - Maison d'édition du Monde - Hanoi - p.112



Figure 5.1.3.b : Le quartier des immigrants se trouve près du marché des fruits et légumes de Long Bien



Source : <http://vietbao.vn/Xa-hoi/Khu-o-chuot-o-thu-do-Ha-Noi/13000473/157/>

Figure 5.1.3.c : Le « logement » des immigrants (qui font l'achat et la revente de quincaillerie usée) au-dessous du pont de Thang Long



Source : <http://www.nguoiduatin.vn/xom-lieu-duoi-khe-cau-thang-long-a40281.html>

Cependant, les migrants doivent souvent payer pour les services sociaux qu'ils utilisent à un coût relativement élevé. Ils n'ont souvent pas d'assurance maladie, d'assurance sociale, de sorte que leur utilisation des services de santé, des traitements médicaux est difficile et coûteuse. Les politiques et les programmes de santé couvrent peu les immigrants, même les négligent en raison de leur position informelle dans un « secteur » qui ne leur est pas officiellement et administrativement destiné. Dans les petites entreprises interrogées, la santé de 94 % des travailleurs migratoires n'est jamais examinée par les employeurs. Presque tous les répondants (99%) n'ont pas d'assurance sociale ou des assurances d'accident du travail. Environ 72% des travailleurs migrants n'ont pas de protection sociale sous une forme quelconque<sup>12</sup>. Également, ils manquent d'informations alors leur compréhension des soins de santé, des préventions des maladies infectieuses... est très limitée. Les immigrants, en particulier les femmes, sont vulnérables à la violence sexuelle et se sont confrontés aux ma-

<sup>12</sup> LE Bach Duong, DANG Nguyen Anh, KHUAT Thu Hong, LE Hoai Trung, BACH Leroy Robert (2005) - *Protection sociale pour les groupes des défavorables au Vietnam* - Maison d'édition du Monde - Hanoi - p.115

ladies d'infections transmises sexuellement (ITS) et de VIH/SIDA, maladies à haut risque.

Le coût des services sociaux pour les immigrants qui n'ont pas de titre de résidence permanente est plus élevé : de 4-5 fois pour le prix d'électricité, 7-8 fois pour le prix de l'eau par rapport au prix réglé par l'Etat<sup>13</sup>. Les enfants des immigrants n'ont pas de droit de faire leurs études dans les écoles publiques. Le statut juridique des immigrants qui en font des exclus par les autorités locales conduit à des droits limités. Selon les études concernant les grandes villes vietnamiennes, la plupart des pauvres urbains sont des immigrants qui sont isolés et s'unissent en groupes sociaux défavorisés. Leur logement, leur environnement d'éducation et leur santé deviennent les problèmes sociaux importants<sup>14</sup>. Avec des difficultés causées par leur revenu faible, les immigrants urbains ont peu de capacité et de possibilité d'acquérir le confort de vie urbaine.

L'urbanisation est toujours parallèle avec le processus de développement industriel et des services sociaux. Elle crée les secteurs économiques dynamiques qui demandent un grand nombre de travailleurs. Lorsque l'ensemble des travailleurs locaux ne peut pas répondre à ces demandes, ce sont les travailleurs migrants qui complètent le marché d'emploi urbain dynamique. Par conséquent, la migration doit être considérée comme un élément important dans la planification spatiale de la ville et l'élaboration des politiques et des lois doit tenir compte des conditions de vie de ces migrants, en particulier dans le domaine des logements pour lesquels ils n'ont pas accès à la propriété.

## 5.2. La typologie formelle d'habitat hanoien

Située dans le delta agricole du fleuve Rouge, depuis la période médiévale, Hanoi a montré son caractère spécial lorsqu'il y avait un mélange entre la vie rurale et la vie urbaine sur les deux plans - plan matériel (une ville comptait encore fortement sur la fourniture de nourritures et de produits artisanaux de la campagne) et plan immatériel (les citadins gardaient et renforçaient les liens de parenté et professionnels avec leurs villages natals qui se trouvaient autour de Hanoi). Donc, pendant la période féodale, à Hanoi, il existait simultanément des maisons rurales (dans villages urbains) et des maisons urbaines de compartiment (dans quartiers commerçants) qui étaient considérées comme des variations des maisons rurales dans les conditions de vie et de commerce urbaine. Pendant la période coloniale, Hanoi a accueilli un autre type de logement qui avait une origine occidentale à travers les villas construites par les français pour répondre aux besoins de logement des autorités coloniales françaises. Le deuxième type de logement occidental qui était introduit à Hanoi était les habita-

<sup>13</sup> DANG Nguyen Anh (2005) - *Migration domestique : opportunités et enjeux pour la rénovation et le développement au Vietnam* - Maison d'édition du Monde - Hanoi - p.27

<sup>14</sup> TRINH Duy Luan (2000) - *Les éléments sociaux du développement urbain durable au Vietnam* - Revue « Sociologie » - N° 3 (71)/2000 - Hanoi - p.4

tions collectives établies sous l'influence des pays socialistes de l'Est de l'Europe pour offrir un grand nombre de logements et servir l'industrialisation de Hanoi après 1954.

Au fil du temps, la ville conserve encore ces types de logement. En les examinant, on peut noter leur origine et voir les évolutions anciennes et récentes tenant compte des changements du contexte socio-économiques et de la nécessaire adaptation à la vie contemporaine.

### **5.2.1. La maison rurale aux villages urbains**

Hanoi est entourée par un réseau des villages ruraux. Comme l'espace de la ville s'est développé en fonction des besoins d'urbanisation à chaque phase, ces villages ruraux se transforment peu à peu en villages urbains, en d'autres termes, ils ont subi un processus de transformation « des villages dans la ville en villages urbains ». Ce processus est représenté par les changements dans la structure spatiale globale de l'ensemble du village et dans l'organisation intérieure de chaque maison.

A l'origine, « la morphologie des villages dépendait de la topographie du territoire dans laquelle l'eau joue un rôle très important. Ainsi, deux types d'implantation sont à observer dans la région de Hanoi, d'une part le « village-île » établi sur des zones hors d'eau et en partie remblayées, et d'autre part, le « village-route » fondé sur digues naturelle émergeant des terres inondables. Le village est toujours protégé par une enceinte, généralement de bambous. Il existe certains éléments importants de la structure villageoise, tels que les édifices religieux, les cimetières, notamment le « *đình* » - la maison culturelle commune de tradition confucianiste qui se trouve au centre » (ROS Lisa, 2001<sup>15</sup>).

Comme les villages ruraux sont reliés à l'espace urbain, leur structure fermée est brisée par la disparition de l'enceinte de bambou. Les espaces périphériques d'un village, qui auparavant sont mis à la disposition des pauvres, aux villageois du bas de l'échelle et aux immigrants, deviennent précieux lorsqu'ils sont les espace d'articulation, de transition entre les villages et d'autres éléments urbains environnants. Par conséquent, ils sont considérés comme les secteurs spatiaux qui sont transformés plus fortement sous les impacts de l'urbanisation, cependant, la zone de noyau central de villages est sauvegardée encore par les villageois essayant de protéger « l'âme du village » contre les impacts externes. Lorsque l'urbanisation est plus forte, la zone centrale du village oscille de plus en plus entre deux extrêmes de « modernisation » ou « conservation » des bâtiments-symboles historiques ayant grandes valeurs spirituelles et immatérielles au-devant de la domination des valeurs économiques et ces bâtiments sont considérés comme les constructions immobilières « normales » de la ville.

---

<sup>15</sup> ROS Lisa (2001) - *Typologies de l'habitat dans leur rapport à l'espace urbain et périurbain* - dans CLEMENT Pierre, LANCRET Nathalie (2001) - *Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines* - Editions Recherches / IPRAUS - Paris

Pour la typologie des maisons villageoises, selon CERISE Emmanuel (2009), « la maison rurale du Nord du Vietnam est avant tout constituée d'un ou des bâtiment(s) dans un enclos fermé d'un mur en maçonnerie ou végétal, avec une seule porte d'entrée ouvrant sur la rue. A l'intérieur de cet enclos, se trouve aussi une cour. Ces trois éléments, bâtiments, cour et enclos ne sont pas forcément les seuls dans une maison rurale, mais ils la définissent et en constituent la structure de base. La maison rurale des villages urbains de Hanoi a aussi ses caractères d'organisation spatiale mentionnés ci-dessus. Plus concrètement, selon ROS Lisa (2001), elle se compose traditionnellement, soit d'un bâtiment dont la travée centrale (les travées allant de trois à cinq lorsqu'elle n'est pas unique) est la pièce principale et polyfonctionnelle où se trouve l'autel des ancêtres ; soit de plusieurs bâtiments disposés en équerre (L) ou en U, les dépendances (cuisines, maison des domestiques, magasins, étables ou écuries) mise à part puisqu'elle sont toujours séparées des habitations. La façade principale est orientée de préférence au sud, protégé dans sa partie centrale par une véranda et des volets situés en retrait, elle profite d'une ventilation naturelle. Les édifices s'organisent autour d'une cour, dans laquelle se trouvent des réserves d'eau sous forme de bassin décoré ou encore de jarres, un autel, ainsi qu'un petit jardin dont le tracé semble être une forme imposée et composée, en partie d'arbres fruitiers ».

Ainsi, les maisons rurales d'origine entourées de plusieurs espaces non-bâties sont modifiées fortement. D'une part, ces modifications sont causées par la croissance démographique de leur propriétaire. Aux villages, lorsque les enfants deviennent adultes et se marient, ils peuvent séparer leur vie de leur grande famille et disposent de terrains attribués par le village s'il existe encore des terres non-bâties et inutilisées. Cependant, pour les villages urbains, il n'y pas de terrains non-bâties à la disposition de ces nouveaux couples, leurs parents doivent partager le terrain en le divisant en plusieurs parcelles. D'autre part, le processus d'urbanisation fait monter le prix des terrains. En raison de la perte des terres agricoles, certains villageois ont des difficultés lors de changement de leur emploi, alors leur revenu ne répondent pas aux besoins de dépenses d'une vie urbaine, ils doivent vendre une partie de leur terrain (par exemple pour régler une augmentation subite des dépenses) ou construire des bâtiments de services sur les espaces non-bâties pour améliorer le revenu (en répondant aux besoins de consommation quotidienne des autres villageois). Toutes les raisons ci-dessus conduisent à un processus d'augmentation de la densité de résidence des villages urbains dont les grandes parcelles sont divisées en plusieurs petites parcelles, les espaces vides étant remplis par les nouveaux bâtiments. Par conséquent, les maisons villageoises ne gardent plus leur architecture originale et initiale, elles sont transformées par leur métamorphoses ou même sont détruites, remplacées par les maisons « plus modernes », « plus urbaines ».

Au lieu des maisons rurales anciennes rectangulaire d'un niveau, avec leur toit de tuiles, les cours et les jardins, environnées par les espaces verts, aujourd'hui, dans les villages urbains, il y a des maisons urbaines de toutes sortes de formes architecturales, de 4-5 niveaux, avec leur toit plat en béton, sans cour, sans jardin fixées le long des ruelles villageoises étroites qui devient de plus en plus étroites à cause de la hauteur des maisons, des activités de circulation et de commerce des villageois urbanisés. Dans un effort pour limiter la division des parcelles, Hanoi a publié la décision N°



26/2008/QD-UBND le 28/05/2008 (remplacée ensuite par la décision N° 58/2009/QD-UBND le 30/03/2009) pour lancer les règlements concernant des nouvelles parcelles après la division sur leur superficie minimum qui est de 30m<sup>2</sup>, leur largeur et leur profondeur qui sont supérieures à 3m. Conformément à cette règle, les parcelles des maisons villageoises, dont la superficie est calculée ordinairement en unités de « sào » (un « sào » équivaut 360m<sup>2</sup>), peuvent être divisée en maximum en dizaines des petites nouvelles parcelles.

### **5.2.2. Le compartiment aux quartiers commerçants**

« Actuellement, la maison-tube ou le compartiment est présent sur tout le territoire urbanisé de Hanoi. Pourtant, ce type architectural est historiquement lié à un site particulier, la ville marchande, plus communément appelée « le quartier de 36 rues » qui est un des éléments urbains fondateurs et structurants de Hanoi » (CERISE Emmanuel, 2009). « Les rues, par lesquelles et en fonction desquelles le bâti est constitué, sont étroites, tortueuses et héritent d'une structure urbaine datant du XV<sup>e</sup> siècle. Du fait de la fonction marchande du quartier et du système de regroupement corporatif, le mètre linéaire sur rue devient l'axe le plus important, c'est pourquoi, le bâti, complètement orienté sur la rue, s'inscrit dans un parcellaire en lanière, perpendiculaire à la rue, impliquant une typologie particulière, le compartiment » (ROS Lisa, 2001).

Les maisons urbaines traditionnelles « en tube » étaient caractéristiques du mode de vie urbaine de Hanoi en raison de leur parcelle ayant une largeur étroite (d'environ 3 4m) et une grande profondeur (d'environ 30-60m), leur structure spatiale fondée sur une alternance entre des espaces bâtis - des bâtiments (ayant principalement la hauteur de 2 niveaux) et des espaces non-bâtis - des cours intérieures pleines de la lumière et la ventilation naturelle. En fonction de la vie urbaine contemporaine, les maisons de compartiment - un type moderne des tubes - ont une longueur plus courte, une hauteur plus basse et une densité des bâtiments plus grande. Ces tubes modernes, généralement construits par les habitants eux-mêmes, devenaient l'élément clé et dominant dans l'espace de la ville, surtout à la fin des années 80, au début des années 90 du XX<sup>e</sup> siècle, lorsque l'Etat a enlevé les programmes de logements subventionnés, mais ne trouvait pas encore une nouvelle modalité pour le développement de logements urbains. La négligence de l'Etat et les besoins réels de logement des habitants renforçaient les introductions massives des tubes modernes dans la ville qui, sous les points de vue des spécialistes d'aménagement et d'architecture, « hachent » la façade des (nouvelles) rues de Hanoi. Alors, les spécialistes donnent leurs propositions dans leurs efforts pour réduire la croissance des tubes modernes à travers l'institutionnalisation de la construction de ce type de logement (en contrôlant plus sérieusement des conditions physiques du terrain, des conditions administratives de la délivrance des permis de construire...). Cependant, dans le contexte de l'économie urbaine des villes vietnamiennes qui dépend beaucoup des activités des petits commerces correspondant aux habitudes de vie, de consommation et de transport des citoyens, ces tubes modernes peuvent répondre (le) mieux à la vie con-

temporaire grâce à la possibilité de l'intégration et au mélange des espaces commerciaux (au rez-de-chaussée ou aux étages inférieurs) aux espaces résidents (aux étages supérieurs) dans une maison, en particulier pour la maison qui donne sa façade sur une grande rue.

La contradiction entre les points de vue des spécialistes (contre l'introduction des compartiments) et des habitants (pour cette introduction) conduit à une situation : les autorités les limitent, quand-même les habitants les construisent eux-mêmes (dans plusieurs cas, illicitement, soit sans permis de construire). Face à cette situation, enfin, afin de concilier les besoins des habitants et les exigences des spécialistes, le Ministère de la Construction doivent légaliser officiellement l'existence de ce type de logements par, d'abord le standard N° TCVNXD 353 : 2005 « Maisons en rangée - les normes de conception » (rattaché avec la décision N° 42/2005/QD-BXD le 29/11/2005), puis le circulaire N° 39/2009/TT-BXD le 09/12/2009 guidant la gestion de la qualité des maisons individuelles. Ainsi, après cette légalisation, les maisons de compartiment sont appelées sous un nom « plus scientifique » - les maisons en rangée (row house), car cette norme s'applique à la conception des maisons individuelles en rangée ayant l'homogénéité d'architecture et le partage d'infrastructures fabriquées par des projets. Cette norme souligne également la simultanéité des (groupes de) maisons en rangée, spécialement encouragent l'établissement des maisons en rangée dans les projets de nouveau quartier résidentiel au lieu des maisons séparées. Cependant, l'introduction de cette norme contribue au renforcement de la base juridique, dans la délivrance des permis de construire des maisons de compartiment séparées, en particulier sur le plan des réglementations sur la taille, la technique de construction comme la largeur minimale de 4m, la profondeur minimale de 9m (soit la superficie minimale de la parcelle de 36m<sup>2</sup>), la densité de construction maximale de 60%. Il s'agit que ces dispositions de densité de construction des maisons de compartiment n'existent que sur le papier tandis que, en réalité, ces maisons sont souvent construites avec une densité de 100%, même supérieur à 100% (car quelques espaces aux étages sortent de la maison).

Aux projets de KDTM, la municipalité de Hanoi n'autorise pas les opérateurs à construire des maisons en rangée. Mais en fait, ce type de maison est encore établi en raison de la proposition des opérateurs pour répondre aux demandes des habitants qui préfèrent les maisons privées aux appartements. Donc la vitalité des maisons compartiment (sous n'importe quelle forme ou n'importe quel nom) montre l'adaptation de ce type de logements aux villes vietnamiennes en général et à Hanoi en particulier car elles peuvent satisfaire à même temps les besoins économiques (logement rentable) et les besoins psychologiques (logement privatisé ayant « la terre et le ciel ») de leurs propriétaires (en particulier de la classe à revenu moyen et faible qui accepte la diminution du confort de vie pour l'amélioration du revenu) .

### **5.2.3. La villa aux quartiers coloniaux et la villa contemporaine**

« La villa coloniale, entourée d'un jardin, est disposée au centre d'une parcelle clôturée. Elle est composée de deux niveaux séparant les lieux de réception et la partie privée de l'habitat. Des bâtiments de services sont relégués en fond de terrain. Le vo-

cabulaire architectural est emprunté soit à des modèle régionaux français, soit à l'architecture moderne des années trente, ou encore, avec la création, entre temps, de l'école de Beaux Arts et la mise en place par E. Hebrard d'une architecture de style « indochinois », à une architecture plus adaptée aux condition locales et conçue par des vietnamien » (ROS Lisa, 2001).

Après le retrait des français de Hanoi en 1954, l'ensemble des villas coloniales a été requisitionné par les autorités centrales et municipales. Les usages de ces villas sont transférés à :

- (1) Les cadres et fonctionnaires supérieurs des autorités centrales et municipales pour leur résidence ;
- (2) Les organismes et établissements centraux et municipaux pour leur siège ;
- (3) Les habitants pour leur résidence sous forme de partage d'une villa.

Les villas du groupe (1) qui se trouvent aux meilleurs endroits de la ville (principalement à la zone centrale politique de Ba Dinh) sont bien conservées en raison du financement d'entretien subventionné abondant des autorités et de l'usage « douce » de leur propriétaire. Pour les villas du groupe (2), bien que leur fonction actuelle soit différente de celle à l'origine, leur usage est toujours sous le contrôle et la gestion des autorités ; en fait il y a aussi des changements architecturaux en raison de la demande d'expansion spatiale ou la restructuration des espaces intérieurs pour mieux s'adapter à la fonction actuelle. Et le groupe (3) est un groupe des villas qui se transforment le plus fortement. Après la libération de Hanoi, en raison du besoin d'un grand nombre de logements pour les travailleurs ruraux affluant à Hanoi à travailler aux bureaux administratifs, aux entreprises et usines publiques suivant la demande de la politique d'industrialisation, à cause du manque des ressources financières pour construire instantanément des nouveaux logements dans le contexte d'après-guerre de la ville, les villas que leurs propriétaires ont quitté sont divisées en plusieurs petits morceaux et disposées aux nombreuses familles qui vivaient ensemble (même pour des villas ou des compartiments dont les propriétaires ont resté sur place, ils doivent aussi accepter ce principe de la partition de leur logement et de l'accueil subséquent de plusieurs familles dans leur murs). Ainsi, ces villas sont devenues une sorte de « maison collective » (des plusieurs familles) au lieu d'une maison privée (d'une famille) comme leur nature. La croissance démographique des familles de « copropriétaires », ainsi que la dégradation au fil du temps en raison de l'absence de conditions d'entretien font que ces villas changent gravement par rapport à l'architecture d'origine. Actuellement, bien que les conditions de résidence ne soient pas garanties, les co-propriétaires s'accrochent à ces villas car ils savent que le morceau qu'ils possèdent en particulier et toute la villa dans laquelle ils vivent ont une grande valeur économique dans le marché immobilier.

La majorité des villas coloniales (des groupes (1) et (2)) sont possédées par l'Etat qui peut donner plus facilement les solutions de restauration et de (re)mise en valeur. Cependant, quelques villas ont été vendues aux individus ou aux familles de copropriétaires ou transférées à des organisations non étatiques. Pour eux, l'interven-

tion de l'Etat est plus difficile car ces villas sont considérées par leurs propriétaires comme des biens très rentables grâce à l'exploitation commerciale.

La villa est un type de logement « spécial » quand sa propriété est aux mains des gens riches ou ayant le pouvoir politique et le statut social. Par conséquent, pendant la période de l'économie planifiée, très peu de villas sont construites nouvellement à Hanoi car elles présentent l'« inégalité » dans une ville « socialiste » et « égalitariste ». Les nouvelles villas de cette période sont principalement établies par l'Etat pour répondre aux affaires publiques et étatiques ou pour servir la vie des cadres supérieurs du gouvernement central. Il n'existe presque pas du tout de nouvelles villas privées en raison de la lutte contre les signes de richesse dans la ville. Cependant, après le renouvellement et la réforme de l'économie nationale, les villas privées sont en plein essor par le renforcement du rôle et de la contribution des secteurs économiques privés. Alors, la villa est également redéfinie comme « *une maison privée (pour la résidence ou pour autre fonction) ayant des cours, des jardins, des clôtures et des entrées tout séparés, ayant au maximum trois niveaux (à l'exclusion de la mansarde et du sous-sol), ayant au moins trois façades donnant sur la cour ou le jardin, ayant la densité de construction qui ne doit pas dépasser 50% de la superficie de la parcelle, ayant l'établissement autorisé et approuvé par les autorités* »<sup>16</sup>.

Bien que les villas soient considérées comme une sorte de maison qui occupent une grande superficie de sols en servant la vie d'un petit nombre de personnes d'une ville très peuplée et coûteuse comme Hanoi, mais actuellement un grand nombre de villas sont établis aux projets de nouveau quartier résidentiel aux zones périurbaines fortement urbanisées pour répondre aux besoins des nouveaux riches. Pour concilier les exigences, les opérateurs maximisent souvent le nombre des villas dans un projet en minimisant la superficie des parcelles des villas. Les villas sont souvent disposées aux sections particulières, en rangée avec leur style architectural similaire - les « villas en lot » sont le résultat de croisement vietnamisé de deux types de logement : la villa et la maison de compartiment. En fait, la surface la plus populaire de la parcelle d'une villa est de 200-300m<sup>2</sup> (et de 150m<sup>2</sup> au minimum).

Ainsi, à partir d'un type de logements de luxe, actuellement, le villa devient « plus populaire » et « plus amicale » avec la vie urbaine de Hanoi. La possibilité de posséder des villas est plus élevée pour les habitants en raison de l'« autorisation » des autorités et des ressources diverses aux projets de nouveau quartier résidentiel.

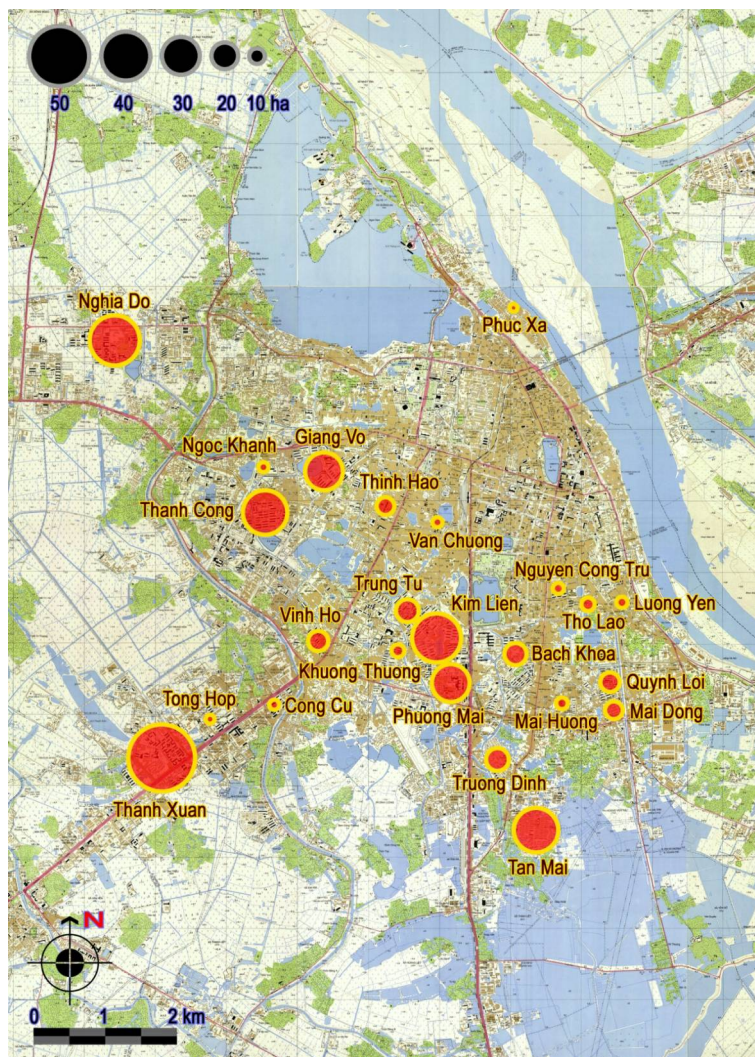
#### **5.2.4. Les appartements en immeuble - les logements collectifs - aux KTT et KDTM**

« Après l'indépendance du Vietnam en 1954, des politiques sociales répondant, entre autres, aux besoins des grandes villes du nord en matière de logement ont été engagées. Une nouvelle typologie d'habitat permettant une forte densité de population, à partir du moment où elle ne s'inscrit pas dans un tissu existant car elle implique un

<sup>16</sup> Selon l'arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010 réglant et guidant concrètement la mise en pratique de la loi sur le logement de 2005

mode d'implantation différent, apparaît sous la forme des KTT (ROS Lisa, 2001) des années 60 à 80 sur le principe de partage : partage des accès, partage des salles de bains et des cuisines, partage des escalier et des couloir, promiscuité multifamiliale et superpositions verticales de cellules d'habitat » (PEDELAHORE DE LODDIS Christian, 2001<sup>17</sup>).

Figure 5.2.4.a : A Hanoi, de 1958 à 1990, environ 30 KTT ont été construits avec la totale surface d'environ 450 ha : Nghia Do (20+2), Ngoc Khanh (5), Giang Vo (30), Thanh Xuan (56), Thanh Cong (36), Thinh Hao (12), Yen Lang (9), Vinh Ho (14), Cong Cu (5), Van Chuong (5), Trung Tu (16,5), Khuong Thuong (7,5), Kim Lien (40), Phuong Mai (30), Bach Khoa (16), Quynh Loi (13,5), Phuc Xa (3), Luong Yen (6), Nguyen Cong Tru (6), Tho Lao (8), Truong Dinh (16,5), Mai Huang (6,5), Tong Hop (4), Mai Dong (12), Tan Mai (36)... Cela fait une augmentation de logements urbains de 1.200 ha en 1950 à 4.200 ha en 1994.

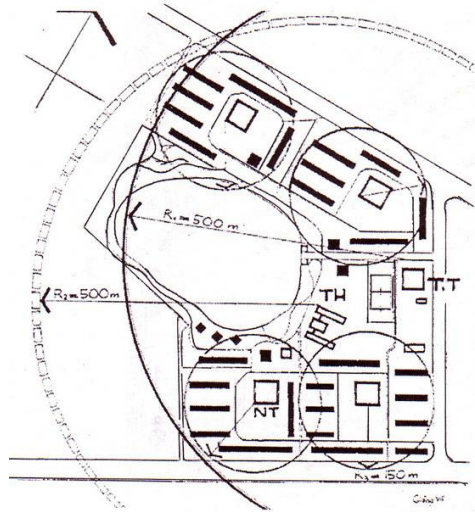


Source : Carte de la ville de Hanoi en 1994, établie par le Service de la carte - L'état-major de l'armée populaire du Vietnam, complétée et annotée par l'auteur

<sup>17</sup> PEDELAHORRE DE LODDIS Christian (2001) - *L'habitat collectif à Hanoi* - dans CLEMENT Pierre, LANCRET Nathalie (2001) - Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines - Editions Recherches / IPRAUS - Paris

C'était une époque difficile sur le plan financier. Grâce aux aides des autres pays socialistes, le Vietnam a fait de son mieux pour répondre au besoin de logements de ses grandes villes. Le gouvernement vietnamien a trouvé le modèle de KTT qui a été le plus rationnel avec son prix de construction à bon marché et sa grande quantité d'appartements. Dans cette époque-là, le Vietnam était comme un grand chantier de construction dont les « acteurs » principaux étaient les KTT. Entre 1954 et 1986, environ 50% des logements urbains ont été construits à Hanoi avec le modèle de KTT qui observait sérieusement les principes d'aménagement de hiérarchisation des espaces et des rayons de services publics.

**Figure 5.2.4.b : Les services publics et leur rayon de service à KTT Giang Vo de Hanoi suivant le concept original**



Notes : TT - le centre sportif avec son rayon de service  $R_1 = 500m$ , TH - l'école primaire avec son rayon de service  $R_2 = 500m$ , NT - les écoles maternelles avec leur rayon de service  $R_3 = 150m$

Source : TRAN Hung, NGUYEN Quoc Thong (2004) - Thang Long - **Hanoi, dix siècles de l'urbanisation** - réédition - Edition de la Construction - Hanoi

Les modèles des immeubles aux KTT sont d'origine du système de logement préfabriqué des pays de l'Europe à l'Est. Mais les porteurs de projets vietnamiens ont modifié et réformé l'aménagement des appartements sur la base des modèles occidentaux pour qu'ils deviennent plus vietnamiens, en conformité avec le contexte financier vietnamien, à la condition de vie vietnamienne et au niveau de construction vietnamienne en ce moment-là. Les appartements larges ont été remplacés par les appartements plus petits pour assurer une grande quantité d'appartement. Dans cette vietnamisation, on n'a pas calculé l'augmentation démographique des foyers au futur. D'autre part, dans certains appartements, l'aménagement intérieur rappelle l'aménagement de la maison en tube traditionnelle hanoïenne. On a disposé les espaces fonctionnels (les chambres, la salle de séjour, la cuisine et salle de manger, les toilettes) de ces appartements sur un axe longitudinal qui est perpendiculaire à la longueur de l'immeuble mais il n'existe pas de cour intérieure comme la maison en tube traditionnelle hanoïenne. Ces espaces ne se trouvent pas autour de l'entrée



comme la structure intérieure répandue de l'appartement normal, c'est-à-dire quand on veut entrer dans un espace fonctionnel, il faut traverser l'autre. C'est la cause du manque d'éclairage naturel aux espaces centraux et de la diminution du niveau de vie intime entre les membres familiaux.

**Figure 5.2.4.c : Une photo significative (photographiée par David Alan Harvey) du bâtiment B1 du KTT de Giang Vo en 1989 - une image très précise de Hanoi et du Vietnam à cette époque-là. Les maisons collectives à plusieurs étages représentent la modernisation, la voiture rouge manifeste l'ouverture du pays, la vaches exprime la production agricole (et ce qui est considéré stagnant et retardataire). Tous existaient ensemble dans une même ville en transition.**



Source : l'auteur David Alan Harvey

Après la mise à disposition des appartements par l'Etat, les premiers occupants ont commencé à vivre leur vie nouvelle. Mais ce n'est pas facile de s'adapter au mode de vie nouveau influencé par un modèle de logement des pays occidentaux où il y a beaucoup d'équipements familiaux qui facilitent la vie des femmes - les ménagères principales. Dans un contexte économique particulier vietnamien d'après-guerre, tous les occupants doivent économiser. Les appareils familiaux équipés dans les appartements du KTT ne sont pas utilisés au plus haut degré pour réduire leurs frais de fonctionnement et d'entretien. Un premier exemple typique est l'utilisation énergétique. Les occupants ne peuvent pas utiliser les plaques d'électricité car, d'une part l'Etat le déconseille aux habitants pour réserver l'électricité à l'industrie, d'autre part le frais d'électricité occupe un pourcentage très élevé dans toutes les dépenses. Quand on rencontre la difficulté, on trouve une solution provisoire - c'est l'utilisation des allumelles. Il existe une image très répandue : la fumée est rejetée des loggias où on pose l'allumelle avant la préparation du déjeuner et du dîner. Et évidemment, la cuisine des appartements est modifiée et réformée par la réinstallation des équipements de cuisine. Dans l'esprit du vietnamien, la cuisine, la salle de bain et les toilettes sont les annexes d'une maison. C'est pourquoi, dans une maison traditionnelle vietnamienne, elles sont séparées des espaces principaux (la salle de séjour, la salle de culte, les chambres). Cette disposition est expliquée par l'utilisation des déchets



pour la fumure agricole et par le manque des conditions sanitaires dans le mode de vie traditionnelle. Cependant, on garde encore cette pensée bien qu'on habite dans un appartement d'un modèle de logement moderne comme le KTT. Car les espaces principaux et les annexes d'un appartement sont fixés, les occupants trouvent qu'il faut changer la position des portes. Ce changement est destiné à éviter une relation directe entre les espaces principaux et les annexes, spécialement les toilettes. Cette deuxième façon de vietnamiser le logement est la petite modification à l'intérieur de chaque appartement selon les conceptions de vie des occupants. Ce n'est qu'un petit détail pour les projeteurs mais il est très important pour les occupants afin d'assurer sur 2 domaines, de fonction et de psychologie d'utilisation.

**Figure 5.2.4.d : Le KTT Giang Vo contemporain**



Source : DECOSTER Françoise et KLOUCHE Djamel (1997)

**Figure 5.2.4.e : Les métamorphoses et l'image contemporaine de KTT Kim Lien (Hanoi) - après la terminaison de l'époque d'or des KTT, les maisons privées de compartiment se développent fortement et deviennent spontanément un élément spatial dominant la ville**



Source : <http://ashui.com/mag/tuongtac/phanbien/5022-dieu-tiet-quy-hoach-xay-dung-tren-dat-khu-tap-the-cu-o-ha-noi.html>

Figure 5.2.4.f : La densification du KTT de Kim Lien et son mode d'envahissement des appartements



Source : Nelobo (2000 & 2009) - Hétérotopie - Étude des transformations du quartier de Kim Liên. Résidence à Hanoi ([http://www.nelobo.com/travaux/05\\_heterotopie/05\\_heterotopie.php](http://www.nelobo.com/travaux/05_heterotopie/05_heterotopie.php))

Depuis 1984, le relâchement de l'État dans la gestion des logements collectifs a favorisé le processus de privatisation des lopins de terre publics autour d'immeuble qui se sont occupés par des habitants. D'abord, on n'a planté que quelques plantes en posant des clôtures provisoires, et puis ces clôtures ont été fortifiées en briques ou en

bois pour créer des cours ni publiques ni privées. Elles ont continué à être exhaus-sées. Ces exhaussements ont créé des espaces indépendants qui ont été utilisés comme des espaces de service supplémentaire pour chaque foyer (garde des vélos et des motos, petits commerces de plein air...). Le gestionnaire de KTT n'a pas pu recou-vrer ces espaces publics à cause de la pression de la grande quantité des occupants participés et il les a laissé faire librement. Ce processus de privatisation des espaces publics est terminé par la couverture fixée sur ces cours, normalement en béton ar-mé, en tôle ou en tôle plastique. Quelques occupants transforment ces espaces cou-verts en chambres. Les espaces publics privatisés sont appréciables à côté de la su-perficie de l'appartement, spécialement pour des appartements qui se trouvent aux pignons d'immeuble. Et pour des appartements qui donnent sur les rues principales du KTT, on les utilise pour faire du commerce et ils apportent des recettes quoti-diennes notables qui peuvent améliorer la vie des occupants.

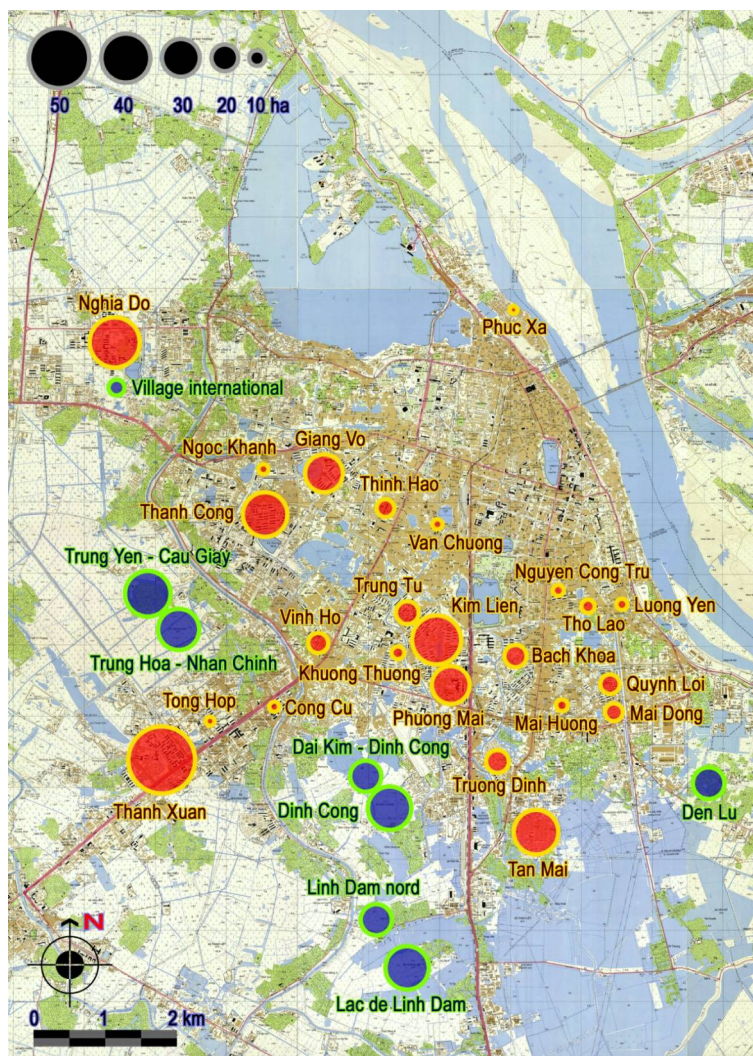
Quand la privatisation des espaces publics des appartements au rez-de-chaussée se passe, les espaces vides qui se trouvent au-dessus de ces espaces privatisés sont en-vahis aussi par les occupants des appartements à chaque étage. Le processus de pri-vatisation des appartements au rez-de-chaussée le montre bien : d'abord on met des grilles aux loggias en raison de la sécurité, et puis on continue à mettre des chevalets à l'extérieur de ces grilles pour poser des pots de fleurs. D'autres occupants pensent qu'il est possible de mettre des grilles saillies de 60 à 90 cm en façades des im-meubles. Ces loggias, d'abord sont encloses par une clôture en matériaux provisoires et puis, l'envahissement a été terminé par la bétonisation. En ce moment, les saillies sont de 2 à 3 m avec l'aide des cadres en métal et des planchers en béton armé fixés sur la structure principale de l'immeuble. Alors les occupants créent un nouvel espace et agrandissent la surface de l'appartement dans des conditions difficiles de réforme à l'intérieur. Avec l'utilisation de matériaux divers et de saillies différentes, les fa-çades des immeubles se sont déformées fortement.

Depuis peu de temps, le phénomène de la métamorphose architecturale à l'extérieur des immeubles devient plus systématique par la liaison plus étroite entre les foyers au rez-de-chaussée et aux étages. Au lieu des actions de réforme séparées qui se pas-sent séparément à chaque niveau, les occupants commencent à les enchaîner. Alors, il existe des « maisons » de même hauteur (5 niveaux) qui se trouve tout près de l'immeuble principal. Pour ces « maisons », la fondation est partagée par tous les foyers au rez-de-chaussée et aux étages, l'extension se faisant par extension des ap-partements. On ne peut plus trouver la façade initiale et ses détails de l'immeuble car ils sont cachés complètement par ces maisons informelles.

Après 1986 où l'époque d'or des KTT était terminée, à côté du renforcement de la construction de logement collectif nouveau (sous forme de KDTM), la municipalité a fait attention à réformer les KTT qui sont un des types de logement collectif existant. Cette politique d'amélioration des KTT est proposée sur la base de la coopération entre des habitants et les autorités. Maintenant, il existe 3 solutions appliquées à Ha-noi :



Figure 5.2.4.g : La position des premières KDTM de test de Hanoi (les ronds bleus) : Trung Yen (37ha), Trung Hoa - Nhan Chinh (29ha), Village international (10,2), Dinh Cong (35ha), Dai Kim - Dinh Cong (24ha), Linh Dam (36ha), Lac de Linh Dam (35ha), Den Lu (24,5ha)... Elles sont établies sur des terres agricoles ou des villages urbanisés qui se trouvent à 3<sup>e</sup> périphérie de Hanoi. C'est les bases pour commencer à agrandir la ville à l'avenir.



Source : Carte de la ville de Hanoi en 1994, établie par le Service de la carte - L'état-major de l'armée populaire du Vietnam, complétée et annotée par l'auteur

(1) Les immeubles des KTT sont agrandis par la construction des immeubles supplémentaires qui se trouvent parallèlement et tout proche des immeubles principaux. Cette solution est testée au KTT de Trung Tu. Mais c'est une solution provisoire pour répondre aux besoins d'agrandissement du plan des appartements et éviter les envahissements spontanés des occupants.

(2) Les immeubles des KTT sont remplacés par les nouveaux immeubles plus modernes et plus confortables avec plus de niveaux. On a détruit des immeubles à 4 niveaux du KTT de Kim Lien et reconstruit ceux à 12 niveaux. Le rez-de-chaussée de ces immeubles est destiné au commerce et les occupants sont relogés aux étages.

(3) Tous le KTT est transformé en une nouvelle zone urbaine. Cette solution n'existe que sur le papier en raison des difficultés concernant la récupération de sols envahis, le grand financement...

Mais ces projets de réforme et d'amélioration ne sont que premiers tests pour trouver une solution la plus efficace. Ils ne peuvent pas encore être appliqué à tous les KTT sur une grande échelle car :

(1) Les occupants ne sont pas être satisfaits des options et des politiques des autorités, c'est-à-dire il n'existe pas encore l'accord entre les habitants (avec leur intérêt privés de logement) et les autorités (avec leur vouloir de contrôle et de gestion des métamorphoses des KTT).

(2) Le financement est mobilisé difficilement et n'est plus soutenu par l'Etat.

(3) Les projets de réforme et d'amélioration ne sont pas encore de près la situation compliquée et particulière de chaque KTT à cause du manque d'enquêtes concrètes et des analyses approfondies.

Les KTT peuvent ne pas devenir un fardeau pour Hanoi si les autorités y prêtent plus d'attention. La suppression des KTT dans la structure urbain de Hanoi n'est pas la meilleure solution. Depuis les années 1990, une nouvelle modalité de résidences collectives a été lancée sur la base du principe de l'habitat collectif. Les KDTM remplaçant les KTT qui ne sont plus la fierté de Hanoi actuelle dominant rapidement l'espace urbain (en même temps aux nouvelles zones et aux zones rénovées de la ville) et devient un élément clé dans la stratégie contemporaine du développement de logement urbain à Hanoi en particulier et au Vietnam en général.

### 5.3. Les questions et les modes de fabrication du logement

#### 5.3.1. La coopération entre l'Etat et le peuple dans la fabrication du logement

Après la libération du Sud du Vietnam et la réunification du pays, le IV<sup>e</sup> Congrès du Parti communiste vietnamien avait indiqué clairement que « *Le logement est le problème le plus grand dans la vie des travailleurs, et dans celle du peuple vivant dans les villes et les zones ravagées par la guerre. Construire des logements, c'est réaliser un objectif important pour l'amélioration de la vie matérielle et spirituelle du peuple, c'est la tâche primordiale du Parti et de l'État, et l'objectif premier du plan de développement économique* » (Rapport politique du IV<sup>e</sup> Congrès du Parti)<sup>18</sup>.

« Entre 1954 et 1986, la seule politique du logement au Vietnam était une politique de logement subventionné pour le personnel de l'Etat. Les fonds requis par cette politique étaient puisés directement dans le budget central du gouvernement. Les logements étaient offerts presque gratuitement aux bénéficiaires sur la base que, en aucun cas, les charges de logement ne devaient dépasser un pour cent du salaire. Le

<sup>18</sup> Cité par PHAM Van Trinh et PARENTEAU René (1991) - *Population et logement au Vietnam* - Institut d'Urbanisme, Université de Montréal - Montréal

logement n'était pas considéré comme un bien économique, mais comme un bien social. Il était conçu comme un avantage social relié au travail. La distribution du logement était faite selon un système relativement simple de priorités, construit sur le salaire et sur le rang occupé par les bénéficiaires ; et le logement attribué n'était estimé qu'en mètres carrés et en nombre de pièces. Ces surfaces bâties par l'Etat et les administrations municipales l'avaient été pour la plupart dans les grandes villes et dans les zones industrielles comme Hanoi, Haiphong, Nam Dinh, Viet Tri, Vinh...; mais, dans les centres urbains et villageois, la plupart des habitations nouvelles avaient été construites par le peuple lui-même » (PARENTEAU René, 1997).

C'était le Ministère de la Construction qui était chargé d'administrer et de mettre en œuvre le programme national de logement à travers leurs entreprises publiques étatiques. La construction de logements était incluse dans le plan (quinquennal ou annuel) de l'Etat ayant droit sélectionné selon des critères compliqués. Selon TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh (1998), le processus de distribution durait en moyenne 27 mois. La politique du logement de l'Etat de cette période n'était pas considérée comme une stratégie urbaine importante lorsque l'Etat ne faisait qu'attention à la construction physique de logement plutôt qu'à la planification spatiale du quartier résidentiel, au renforcement des infrastructures attachées.

Au cours des 10 premières années de cette période (1954-1964), les politiques de logement du Nord du Vietnam et de Hanoi ont été émis et exécutés sur la base des demandes faibles de logements urbains. Pendant la période de 10 ans suivant (1965-1975), l'esprit de collectivisme et l'idéalité d'égalité ont été introduits dans la construction de logements, plus concrètement exprimés dans des KTT avec les appartements presque pareils partageant plusieurs éléments collectifs. Mais la vie dans les appartements était encore nouvelle dans la pensée des hanoïens dont la plupart, il y a 10-20 ans, ont été agriculteurs. Pendant les 10 dernières années de cette période (1975-1985), un programme national de logement (principalement pour les villes) a été établi par la collaboration entre le Ministère de la Construction et des instituts de la recherche de logement sur la base des politiques et des conditions de logement urbain du Vietnam à ce moment-là. Toutefois, ce programme était encore conformément aux principes de la subvention sur le financement, de l'égalitariste sur la distribution. Les produits de ce programme étaient les immeubles à plusieurs étages, mal équipés, de faible qualité et monotone sur le plan architectural. Cependant, au début des années 1980, en raison des expériences de 20 ans des programmes de logement collectif, quelques modèles des immeubles était améliorés avec leurs appartements fermés et mieux équipés.

Selon PARENTEAU René (1997), « en 1985 l'Etat reconnaissait l'insuffisance de ses moyens pour poursuivre une politique de logements publics subventionnés, les iniquités engendrées par le logement subventionné et les incapacités d'une telle politique à participer à tous les aspects de la croissance de la structure urbaine – protection du logement ancien, insertion des noyaux villageois dans la structure urbaine, adaptation des logements à des fonctions mixtes (résidence, artisanat, commerce). A partir de 1985, le gouvernement vietnamien a élaboré un plan de reconstruction du parc de logements. Ce plan s'inscrit dans une nouvelle politique du logement dont

tous les éléments ne sont pas encore formulés. Cette politique établit le retrait de la précédente politique de logement qui faisait de l'Etat le seul intervenant principal en matière de logement. La nouvelle politique reconnaît le rôle des villes et des régions, le rôle de l'industrie, le rôle du peuple et des capitaux privés. Elle implique que l'Etat va se départir du parc de logements publics (vente aux occupants et transfert au secteur privé); elle implique aussi que l'Etat n'interviendra plus dans la production et dans la rénovation du logement que dans la mesure où le peuple y participera. Le programme, découlé de cette politique, comprend des objectifs substantiels et une stratégie de mise en œuvre.

Le protocole de « coopération entre l'Etat et le peuple », à la base de la nouvelle politique du logement, allait créer malgré lui des conditions nouvelles pour la question du logement urbain. La décentralisation d'une partie des initiatives - particulièrement par le moyen de la planification et de la gestion du développement urbain - vers les collectivités locales allait pouvoir donner une certaine autonomie à ce nouvel acteur dans la question du logement.

Le protocole allait donner de très grandes responsabilités, mais aussi de très grandes libertés, à une classe de promoteurs - appelés « maîtres investisseurs » dans les textes en vietnamien (nous les désignerons sous le titre de « maîtres d'œuvre »). Il a été difficile de définir qui composait cette classe; mais il était facile de supposer que ces « maîtres investisseurs » allaient acquérir de très grandes compétences sur toutes les phases du processus de production et de gestion du parc de logements urbains. En fait, ce rôle de maîtres investisseurs a été surtout exercé par les compagnies publiques et semi-publiques de construction.

Jusqu'ici, la production du logement par l'Etat s'était inspirée de la pensée moderniste: production de grands immeubles résidentiels sur des trames particulières (îlots), indépendamment des axes de la trame urbaine. Ce type de construction était peut-être bien adapté à la production de masse et à la fonction résidentielle exclusive. Construire avec le peuple veut maintenant dire respecter ses moyens, mais introduire dans la fonction résidentielle des fonctions accessoires, comme le commerce et le petit artisanat. L'introduction de ces fonctions, particulièrement de la fonction commerciale, oblige une ouverture et un accès direct sur la rue. Le gouvernement adopte donc le principe de la construction sur rues. Les terrains sur rues principales seront réservés à la production de constructions durables. Sur les rues secondaires, on acceptera, pour une période transitoire, la construction de bâtiments temporaires, construits rapidement et répondant aux besoins de logement les plus immédiats.

Les modalités particulières de coopération entre l'Etat et le peuple sur la construction et la rénovation sont établies sur le cadre général de cette politique mais définies par les autorités locales (provinces, villes et districts). En particulier pour Hanoi, sa municipalité a lancé la décision N° 1906/QD-UB le 17/06/1985 pour promulguer officiellement les principes principaux de coopération entre l'Etat et le peuple dans le domaine de la construction, la préparation et l'amélioration des logements à Hanoi. Alors, toutes les activités de la construction et la rénovation des logements, suivant le principe de coopération entre l'Etat et le peuple à Hanoi, doivent respecter strictement les plans et règlements d'urbanisme. Elles doivent respecter en outre les rè-



glements généraux relatifs à l'attribution des terrains à construire et les règlements particuliers relatifs à la construction.

La ville s'engage à procéder annuellement à des inventaires de fonds, de matériaux et de ressources pour aider le peuple à construire des logements, et à en faire la répartition par arrondissement. Ces fonds, matériaux et ressources seront essentiellement réservés au montage des opérations, à la préparation des terrains pour la construction et à la construction des ouvrages techniques communs prévus pour les ensembles résidentiels construits ou rénovés, là où la population participe aux programmes de construction. Les départements et services attachés à l'administration de la ville ont la responsabilité de préparer les textes pour encadrer l'application des prescriptions, suivant leur domaine de compétence, et de les remettre aux autorités de la ville pour promulgation.

Le programme s'adresse d'abord aux cadres du Parti et aux employés de l'Etat, aux cadres et soldats de l'Armée populaire (y compris les personnes retraitées de ce corps et leurs familles), aux membres des coopératives et aux travailleurs. Ont aussi le droit de participer à ce programme, les Vietnamiens résidant à l'étranger, et les cadres et étudiants séjournant temporairement à l'étranger; leur participation se fait alors en devises étrangères. Pour les fins du programme de coopération entre l'Etat et le peuple pour la construction et la rénovation des logements, les comités populaires des arrondissements ouvrent dans les banques un compte particulier pour chaque intervention au nom du maître d'œuvre. Suivant les listes de participants, élaborées par les maîtres d'œuvre, ces banques collectent les fonds des participants, informent régulièrement les maîtres d'œuvre sur l'état du compte et lui versent les sommes prévues dans les contrats pour la réalisation des travaux.

L'existence juridique des maîtres d'œuvre est fondée sur les contrats que signent avec eux les comités populaires des arrondissements. Ce sont des personnes physiques ou morales, privées ou publiques. Les maîtres d'œuvre ont les responsabilités suivantes:

- ils doivent susciter et encadrer la participation du peuple;
- ils établissent les listes des personnes participant au programme et les présentent au comité populaire de l'arrondissement pour vérification et pour approbation;
- ils s'assurent que les personnes participant au programme réalisent entièrement leurs responsabilités et les engagements mentionnés dans le contrat;
- ils assurent, aux personnes participantes, les conditions d'exercice des avantages qui leur sont accordés;
- ils doivent en outre plus généralement mettre en œuvre l'ensemble du processus de réalisation des travaux, en contrôler l'exécution et vérifier la qualité du produit final.

Leurs responsabilités particulières concernant les travaux sont détaillées dans les différents types d'intervention que prévoit le programme de la ville de Hanoi.

La ville de Hanoi a également distingué plusieurs types différents de travaux et d'interventions qui vont de la construction de logements neufs, à la rénovation de logements existants, à la préparation de terrains à construire pour les particuliers.

(1) Premier type d'intervention : Le peuple contribue au financement, l'État contribue à une partie du financement des infrastructures et met en œuvre la construction de nouveaux logements.

(2) Deuxième type d'intervention : L'État prépare des terrains à construire, les participants construisent eux-mêmes leur logement.

(3) Troisième type d'intervention : Le peuple contribue avec l'État au financement pour la rénovation et l'agrandissement des surfaces habitables.

(4) Quatrième type d'intervention : Le peuple contribue au financement, l'État procède à des rénovations pour agrandir les surfaces habitables par de petites opérations sur le construit existant, dans des secteurs désignés.

(5) Cinquième type d'intervention: Le peuple contribue au financement, l'État rénove et répare les logements dont il est propriétaire ».

La coopération entre l'Etat et le peuple a indiqué un changement significatif sur les points de vue des autorités dans la production de logements lorsque l'Etat a reconnu le rôle des ressources non-étatiques dans le domaine de fabrication-distribution de logements en particulier et dans les domaines de la construction, de l'amélioration des infrastructures des villes en général. Cette politique est considérée comme une condition préalable pour se préparer aux changements importants dans la construction de logements dans la période après 1986 - le temps a marqué le début d'une « nouvelle ère » dans la fabrication de logements urbains sur la base des nouveaux principes.

### **5.3.2. Le secteur privé versus le secteur public dans la fabrication du logement**

Depuis la fin des années 80, la politique de réforme économique a créé un tournant majeur dans le domaine de la fabrication de logements. L'explosion des activités spontanées de construction, principalement effectuées par les ménages et les secteurs économiques privés, est considérée comme un « événement » auquel les aménageurs, les architectes et les gestionnaires urbains du Vietnam doivent faire attention. En termes de sociologie, il semble que c'est la réaction immédiate de ce qui a été réprimé pendant l'époque de subvention précédente lorsque l'Etat était le seul acteur ayant le droit de fabriquer et de distribuer des logements. Les forces économiques formés nouvellement, les investissements étrangers, l'augmentation du niveau de vie, le lancement de nombreuses nouvelles politiques de logements avec l'introduction du jeune marché immobilier ont touché, provoqué des pressions, déformé l'ambiance de la construction à Hanoi.

Selon TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh (1998), aux pays du tiers monde, généralement, il existe 3 secteurs de fabrication de logements :

(1) Les logements du secteur public sont assurés directement par l'Etat ou des organismes, des établissements, des institutions étatiques, alors ils sont aussi appelés les « logements étatiques » ;

(2) Les logements du secteur privé sont fournis par les entreprises privées conformément au cadre des dispositions, des normes officielles de construction de l'Etat. Une grande partie des logements de ce type sont destinés à la vente ou à la location à travers laquelle les opérateurs peuvent retirer des profits ;

(3) Les logements du secteur populaire sont considérés comme les « logements irréguliers », c'est-à-dire ils sont au-dehors de toutes les réglementations de l'Etat sur l'usage de sol, les normes de construction..., même si, dans certains cas, leur qualité est assez haute.

A Hanoi et dans les villes vietnamiennes, en fait, il existe actuellement de nombreuses formes de « fabrication de logements » qui sont formées sur la base des mélanges des secteurs selon les différentes proportions. Quelquefois, elles ne peuvent pas être rangées ou classifiées dans les cadres théoriques ou taxonomiques existants dans le contexte de la transformation économique au Vietnam et du test des politiques de logements dans les grandes villes telles que Hanoi. Ce fait crée un « labyrinthe » de fabrications de logements, alors les gestionnaires, les décideurs politiques doivent résoudre les cas spécifiques de chaque projet, et même de chaque bâtiment. De ce fait TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh (1998) a également proposé un système de classification particulier des secteurs de la fabrication de logements en particulier au Vietnam (et à Hanoi) avec 4 grands secteurs :

(1) Le secteur public (étatique) ;

(2) Le secteur privé / de construction par des habitants eux-mêmes ;

(3) Le secteur conjonctif / d'intérêts sociaux - ce secteur est considéré comme une caractéristique particulière du logement urbain du Vietnam, il dénote un effort pour lier les diverses forces sociales (l'Etat, les syndicats, les individus, les activités sociales, humanitaires, la force interne des habitants qui n'ont pas encore de logement) afin de fournir un volume significatif de logements pour les travailleurs pauvres ou les habitants défavorables dans la société urbaine ;

(4) Le secteur irrégulier.

**Tableau 5.3.2.a : Quelques caractères des 4 secteurs de fabrication de logement au Vietnam**

	<i>Le secteur public</i>	<i>Le secteur privé / de construction par des habitants eux-mêmes</i>	<i>Le secteur conjonctif / d'intérêts sociaux</i>	<i>Le secteur irrégulier</i>
<b>Le financement</b>	- Etatique central et local - Militaire	- Des sociétés privées d'immobilier	- Etatique - Des associations	- Des ménages personnels - Des ménages

		- Des ménages personnels - Etranger	- Des entreprises	personnels de bas revenu ou d'immigration irrégulier
<b>Le niveau de contrôle de l'Etat</b>	Fort	Faible	Fort	Très faible
<b>Les acteurs participants à la fabrication de logements</b>	- Les sociétés étatiques et privées de construction - Les sociétés privées d'entreprise constructive	- Les sociétés étatiques et privées de construction - Les individus ou les petits entrepreneurs constructifs	- Les sociétés d'entreprise constructive - Le syndicat des travailleurs - Les individus/ménages	- Les individus/ménages
<b>Les produits et la distribution au marché immobilier</b>	- Les groupes d'habitations étatiques à vendre ou louer - Les habitations payés en plusieurs versements - Les habitations des ménages militaires - Les terrain équipés des infrastructures à vendre	- Les habitations privées - Les habitations de luxe à louer - Les habitations à louer populairement	- Les habitations pour travailleurs aux établissements étatiques ou privés - Les habitations institutionnelles	- Les habitations « simples », précaires - Les habitations de qualité moyenne et haute

Source : TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh (1998)

Dans quatre secteurs mentionnés ci-dessus, le secteur privé représentait la position la plus importante, d'une part, d'une manière positive, il contribue en même temps sur deux plans à la quantité et à la qualité de logements en créant un tournant majeur dans le processus de développement du logement urbain ; d'autre part, d'une manière négative, il est absolument dominant dans la création des problèmes sociaux d'accompagnement (à cet égard, il est un peu synonyme du secteur irrégulier). Les caractéristiques communes de la fabrication de logements du secteur privé sont les suivantes :

(1) La grande spontanéité est causée par la nécessité d'améliorer les conditions de résidence en fonction de la disponibilité foncière, économique existante ou mobilisée des ressources externes ;

(2) La diversité de l'échelle, du financement, des matériaux, du mode de construction... peut répondre à la diversité des besoins et des capacités financières des différentes classes de la population ;

(3) La haute irrégularité, c'est-à-dire les habitants acceptent le mode de construction illicite sans permis de construire, le paiement des amendes pour continuer leur construction (en raison de la complexité de demander le permis de construire).

La période à la fin des années 1980 et au début des années 1990 a marqué l'émergence très forte du secteur privé dans la fourniture de logements par les fonds propres de la population tandis que l'investissement de l'État pour la fabrication de logements était minimisé. Ceci est également la période où il existe beaucoup de « courants architecturaux » des maisons privées à Hanoi comme les toits aigus, la contrefaçon des éléments d'architecture classique occidentale dans la décoration... fondés sur la « personnalisation » des produits architecturaux en fonction des goûts des propriétaires des maisons. Tout cela contribue à faire tomber l'architecture globale de Hanoi dans un état chaotique et incontrôlable. La croissance de la fabrication de logements du secteur privé, d'une part, demande à l'État de devoir établir des politiques nouvelles afin de mieux gérer le secteur des maisons privées, d'autre part, apporte une solution à l'État : l'État peut profiter les contributions financières des habitants pour développer les projets de logements qui répondent en même temps aux besoins de logements des contributeurs et sont en conformité avec les directions de l'État. C'est une des raisons qui provoquent l'apparition des projets de logements commerciaux établis sur la base de la gestion, du financement initial de l'État (à travers des entreprises étatiques de construction). Ces projets impliquent des contributions financières pour terminer les travaux grâce à la commercialisation des produits immobiliers.

**Tableau 5.3.2.b : Le pourcentage des types de financement pour la fabrication du logement à Hanoi de 1991 à 1994**

<i>Le financement</i>	1991	1992	1993	1994
Des budgets étatiques centraux et locaux	6,3	0,8	1,9	0,3
Des habitants eux-mêmes	79,2	78,8	75,6	83,9
Des mobilisations mixtes	11,3	17,4	14,6	12,4
Des autres ressources	3,2	3,0	6,9	3,4
Total	100%	100%	100%	100%

Source : L'annuaire de statistique de 2005 - Département de statistique de Hanoi, cité dans TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh (1998)

Ainsi, d'abord le secteur privé a été réveillé après le retrait du secteur public dans la fabrication et la fourniture de logements. C'est le secteur privé qui réveille le secteur public « retournant » au marché du logement d'une nouvelle manière, les opérations de la fabrication de logements sous le régime de subvention étatique sont transformés en financement par les capitaux propres des entreprises. Et Hanoi devenait un des localités du pays qui se sont bien adaptées à cette nouvelle manière de faire.

### **5.3.3. Les zones d'habitat, la gestion d'architecture et d'aménagement**

A côté du quartier ancien traditionnel, du quartier colonial français, des villages urbains et urbanisés, l'apparition des « *tiểu khu nhà ở* » (sous-zones/petites zones résidentiels) sous la forme de KTT dans les années 1960-1980 - un modèle typique de nouvelle ère d'économie socialiste planifiée et centralisée selon les idées du collectivisme - crée un système des « nouveaux villages urbains modernes » de Hanoi. Selon TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh (1998), les caractéristiques des modèles de logement urbain dans l'évolution historique de Hanoi après plusieurs siècles sont la variété d'une architecture situé à côté de l'autre. Il semble que chaque modèle incarne ou est formée sous la « direction » des idéalités sociales et des styles culturels distincts.

On trouve que, dans sa voie du développement de l'espace urbain, Hanoi a choisi le mode de gestion des quartiers résidentiels à travers des groupes de logements urbains similaires concentrés dans un secteur déterminé. Dans le cadre social de Hanoi, cette approche de gestion par groupes est jugée être plus simple et plus efficace que celle par chaque unité séparée d'un grand nombre de logements urbains. Ainsi, les secteurs ou les zones de résidences similaires concentrées sont considérés comme une « solution intermédiaire » pour la gestion par groupes basée sur l'homologie et l'autonomie d'une certaine communauté. Cela signifie que, en plus des mesures administratives contraignantes globales (mais parfois elles n'obtiennent pas de consensus et de respect de tout le monde en raison de leur rigidité), à travers ces communautés, une mesure de gestion fondée sur le consensus de leurs membres soit mise en place afin d'assurer le meilleur développement de chaque membre sans impacts négatifs sur les autres membres.

Ainsi, la gestion fondée sur le consensus et l'autonomie d'une communauté est également considérée comme un outil social implicite pour mieux gouverner la relation, la collision entre les respects des règlements d'aménagement, d'architecture avec les demandes réelles d'amélioration des conditions d'habitat, réduire le fardeau chargé sur le système administratif et renforcer la démocratie dans la communauté. Cependant, dans certains cas, le consensus d'une communauté peut être une menace pour la gestion d'aménagement et d'architecture conformément à la loi si tous les membres de cette communauté ont un commun accord pour les comportements illégaux qui peuvent affecter négativement des autres communautés ou la ville. Ceci s'était passé dans le quartier ancien ou aux KTT de Hanoi quand leurs habitants, en raison de la nécessité d'augmenter leur surface de logement et d'améliorer leur condition de vie, systématiquement, ont changé et fait élargir de leur propre volonté leur espace personnel, occupé les espaces publics ou communs sur la base d'un accord

« si vous me laissez faire une certaine affaire, je vais vous soutenir également l'autre ». Alors, à ce moment-là, le rôle de gestion des autorités devient faible.

C'est l'envers du mode de gestion par groupes de logements qui fait que les autorités doivent compter sur des acteurs intermédiaires - les opérateurs des projets - lorsque les autorités veulent encore établir les projets de quartiers résidentiels concentrés. A travers ces projets, les opérateurs jouent deux rôles à la fois : d'une part ils présentent les autorités (en observant les documents administratifs et juridiques) dans la gestion pour l'établissement et le fonctionnement des logements, d'autre part ils représentent les communautés dans la responsabilité pour des produits de logements établis par eux. Depuis les années 1990, la « projetisation » dans le développement des quartiers résidentiels attachée aux droits et aux responsabilités des opérateurs a été introduite dans les nouvelles politiques, stratégies de logements par les autorités (centrales et locales). Ensuite, une série de lois et de documents de sous-lois concernant les domaines de la construction et du logement reflète également la volonté de d'encourager le développement du logement sous forme de projets, de limiter le nombre des maisons construites spontanément par des habitants eux-mêmes. Pour Hanoi, plus récemment, l'article 16 de la loi sur la capitale de 2012 - une loi liée directement à Hanoi, aborde les problèmes du développement et de la gestion de logements à Hanoi :

(1) L'aménagement, la planification des zones urbanisées, des zones résidentielles doivent être conformes au schéma directeur de la capitale et aux demandes réelles pour construire une société (plus) civilisée et moderne ; il faut réserver la priorité dans l'établissement des zones urbanisées, des zones résidentielles modernes, confortables à la banlieue qui sont synchronisées avec la construction des infrastructures techniques et sociales.

(2) Les zones des vieux immeubles, des vieilles maisons tombées dans la dégradation doivent être rénovées ou reconstruites pour assurer la sécurité des usagers et l'esthétique urbaine. Cette rénovation et reconstruction doivent se conformer à la hauteur, la densité de population et de construction planifiées.

(3) La rénovation, la restauration des maisons anciennes, des vieilles villas et des autres bâtiments construits avant 1954 doivent assurer la conservation et la mise en valeur de l'architecture conformées à la loi.

(4) Aux projets de logements commerciaux, de KDTM (à Hanoi), il faut proposer la proportion de la surface de logements sociaux plus grande par rapport aux indices moyens généraux du pays.

(5) Le Conseil du peuple, le Comité du peuple de Hanoi, dans le cadre de leurs fonctions et de leurs pouvoirs, lancent les mesures à mettre en œuvre les dispositions (2) et (3) mentionnées ci-dessus ; règlent la proportion concrète de la surface de logements sociaux aux projets de logements commerciaux conformée à la disposition (4) mentionnée ci-dessus.

Ainsi, l'institutionnalisation des volontés des autorités dans les documents juridiques montre leur engagement envers la gestion plus efficace sur l'aménagement et



l'architecture à travers des établissements des nouveaux quartiers résidentiels, des rénovations des quartiers résidentiels existants sous forme de projets qui est considérée comme une méthode moderne de gestion pour répondre aux besoins de modernisation de la ville dans la nouvelle ère.

#### **5.3.4. Les crises causées par la pénurie/profusion de logement urbain**

Les projets de logements qui créent des nouveaux quartiers résidentiels avec un grand nombre de logements sont également considérés comme un outil pour résoudre les crises du logement. À Hanoi, les crises (causées par la pénurie) de logement sont plus claires après les changements politiques qui conduisent à des fluctuations de l'économie, du marché du travail et de l'immigration. L'histoire moderne de la ville a enregistré les deux plus grandes crises du logement :

(1) La première crise : après sa libération en 1954, le Nord du Vietnam a choisi le régime socialiste, en mettant l'accent sur l'industrialisation pour le développement économique du pays. A Hanoi, la sélection d'une vie collective avec le partage, la division des maisons privées au centre-ville, l'établissement d'une série de KTT situé aux zones périurbaines a résolu partiellement cette crise.

(2) La deuxième crise : après la réforme économique du pays en 1986, l'économie de marché qui était choisi par l'Etat a mis fin à la subvention étatique dans le domaine de logement. Les villes accueillait les exodes des immigrants qui venaient travailler et gagner leur vie en raison des chances et des possibilités de travaux créées par la dynamique des villes dont Hanoi était un exemple. L'Etat a appelé la participation de nombreux secteurs économiques dans la fabrication et la fourniture de logements dans le cadre de ses politiques d'encouragement et de soutien.

Alors, deux grandes crises sont résolues par deux solutions différentes dans deux contextes économiques différents. L'Etat (qui était aussi acteur unique) a résolu « facilement » la première crise en raison des contrôles administratifs étroits (les produits immobiliers étaient directement distribués de la main à la main aux consommateurs) des autorités et des demandes de logement pas très élevés d'une société dont le secteur privé n'a pas été autorisé à exister et apprécié. Mais la deuxième crise, à cause des politiques de la fabrication et distribution libre de logements, l'Etat l'a plus difficilement contrôlée. De plus, en raison de plusieurs participations des autres acteurs différents dans le domaine de la fabrication de logements, il existe en même temps la pénurie et la profusion de logement urbain à Hanoi : la profusion de logements (commerciaux) de luxe contre la pénurie de logements (commerciaux/sociaux) à bon marché pour les personnes à faible revenu, défavorables dans la société. Les logements disposés au marché tombent principalement dans les mains des investisseurs en étant acquis dans une optique spéculative au lieu qu'ils soient distribués directement aux consommateurs ayant un besoin réel d'une habitation pour installer durablement et à long terme leur vie.

En d'autres termes, l'Etat perd partiellement le contrôle du marché immobilier que l'Etat crée pour résoudre cette deuxième crise car :

- La politique des impôts fonciers est irrationnelle. Plus concrètement, la taxe immobilière qui est trop faible conduit à la spéculation immobilière : les propriétaires peuvent profiter facilement de la grande valeur économique de leur bien immobilier ;
- Le système d'infrastructures urbaines et de planification qui est incomplet entraîne la concentration de population au centre-ville, l'augmentation du prix foncier sans contrôle ;
- La gestion des projets de logements qui n'est pas encore stricte empêche l'avancement des projets de logements à bon marché en raison de l'augmentation des dépenses de fabrication. Donc le prix final de l'immobilier (avant la distribution au marché) est élevé ;
- L'absence des fonds à niveaux nationaux ou provinciaux/municipaux qui soutiennent la fabrication des opérateurs et l'achat des consommateurs cause, car il fonctionne d'une façon spontanée, des difficultés par manque d'auto-régularisation du marché de logements ;
- Les vietnamiens préfèrent acheter un logement plutôt que le louer. Ils conçoivent que la location d'un logement est une solution temporaire.

Après les solutions pour résoudre la crise causée par la pénurie de logements, Hanoi fait face à l'autre crise causée par la profusion de logements en raison de l'augmentation trop grande et trop rapide du prix immobilier. En d'autres termes, actuellement, il existe deux couples de questions contraires au marché immobilier de Hanoi :

- Les spéculateurs ne peuvent pas vendre leurs produits immobiliers spéculés en assurant leurs profits tandis que les consommateurs ne peuvent pas trouver un logement à prix original ou à prix raisonnable ;
- Il existe la sous-fabrication des produits immobiliers « particuliers » dont le prix et le confort correspondant à chaque classe de la société (en particulier les logements abordables équipés des confort nécessaires et acceptables), contre la sur-fabrication de logements « généraux » causée par l'approbation d'un grand nombre des projets sans contrôle leurs objets.

### ***5.3.5. La redéfinition du logement planifié***

Pendant la période de l'économie planifiée, les logements planifiés sont ceux fabriqués directement par l'Etat et distribués aux habitants dans le cadre des programmes annuels ou pluriannuels de développement du logement des localités. Les logements planifiés sont construits par le financement du budget étatique (soit le budget central soit le budget local), sont gérés directement par les autorités à plusieurs niveaux ou indirectement par les entreprises étatiques déléguées par l'Etat. Après chaque phase de mise en œuvre, les organismes responsables doivent faire des résumés d'évaluation à partir desquelles ils donnent des suggestions ou des recommandations pour les prochaines phases. Finalement, on peut atteindre les bons résultats du programme qui s'accordent avec l'objectif initial proposé. Alors les logements planifiés peuvent

être appelés « les logements programmés » quand toutes les phases de conception/fabrication/distribution/exploitation sont dirigées par un programme adopté.

Quand l'Etat enlève le régime subventionné de l'économie nationale qui est réformée vers une économie de marché, il ne joue plus le rôle exclusif dans ses programmes et stratégies de logement, il encourage la participation des secteurs non étatiques (secteurs privés, investissements étrangers), le logement planifié est également redéfini dans un nouveau contexte. Dans les documents juridiques du Vietnam, actuellement, cette notion n'est plus abordée officiellement. Alors, les logements planifiés peuvent être compris comme « les logements projetés » ou « les logements fabriqués par les projets » qui sont les notions utilisées largement et juridiquement. C'est-à-dire, sur la base des orientations, des objectifs et des solutions prévues des programmes de logements nationaux ou locaux, les autorités locales proposent les listes des projets résidentiels (stratégiques) pour attirer les investissements, donnent les politiques spécifiques pour appeler les ressources sociales à mettre en place d'autres projets « normaux » (hors liste, proposés par les opérateurs) afin de diversifier et d'assurer les objectifs annuels ou pluriannuels de la quantité et de la qualité du logement. Ainsi, le sens de la « planification » des logements fabriqués par les projets est assuré lorsque l'Etat peut intervenir partiellement sur ces projets dans les rôles en même temps du créateur (d'opportunités, de mécanismes et de cadre juridique), du contrôleur et du décideur.

Grâce aux projets de logements approuvés, l'État veut créer un marché immobilier officiel (à côté du marché immobilier informel créé par « les logements construits par les habitants eux-mêmes ») sur la base des concurrences commerciales entre les projets réglementés par l'État à travers des politiques et des outils de gestion pour intervenir le processus de fabrication de logements, mettre les concurrences dans l'ordre du marché, assurer tous les développements équitables et égaux. Les exigences de l'existence juridique de l'État dans le domaine de la fabrication et distribution de logements viennent des connaissances de l'envers des concurrences libres (lorsque le marché immobilier a été ouvert) et l'« impuissance » des autorités (à certains niveaux) dans la régulation de la vie économique en général et le marché du logement en particulier pendant la période de transition. En raison de la poussée de la rentabilité et de la créativité provoquée par la concurrence dans les affaires, les entreprises qui participent au marché immobilier améliorent et montent toujours leur niveau de la technologie, leurs compétences de gestion des travailleurs, des fabrications et des affaires pour mieux répondre aux exigences légales de l'Etat et aux demandes de consommation des clients. Outre les calculs pour soulever légitimement les chances commerciales, il y a beaucoup de tentatives malsaines pour réduire la pression des concurrences, rouler des clients pour poursuivre des intérêts, accaparer le marché immobilier encore jeune et ayant moins de résistance. Ces affaires malsaines dont la quantité et la complexité augmentent de plus en plus polluent l'environnement commercial du marché immobilier au Vietnam. La réalité actuelle de la fabrication de logements des projets montre que quelques opérateurs profitent de la politique d'octroi du pouvoir (attaché à l'auto-responsabilité) pour établir leurs « zones inviolables ». Pour ces cas, la société et le marché, bien qu'ils fonctionnent librement, ils doivent encore avoir besoin de l'intervention d'une force politique puissante qui se

place au-dessus de toutes les entreprises (qui sont considérées comme les acteurs ayant les statuts juridiques égaux), a les outils nécessaires pour prévenir, sanctionner les attentes du marché, rétablir des droits et des intérêts légitimes violés.

Ainsi, la planification et le marché sont deux outils de gestion de l'Etat dans le domaine de logements fabriqués par les projets. En théorie, ils sont coordonnés étroitement en même temps. La régulation du marché est la base de la répartition des ressources, et la planification surmonte la spontanéité du marché, entraîne le fonctionnement du marché de logements (projetisés) dans l'orbite de l'économie. Et alors, la « planification » dans le domaine de logements peut être considérée comme la capacité et le niveau de régulation, d'intervention et de contrôle de l'Etat sur la fabrication et la mise au marché officiel d'un certain type de logement, plus particulièrement les logements fabriqués par les projets approuvés par les autorités.

#### **5.4. Le logement urbain : l'outil d'habitat et l'objet de spéculation**

##### ***5.4.1. Les impacts de l'économie de marché dans la conception et la mission du logement urbain***

Selon TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh (1998), pendant l'époque de l'économie subventionnée, Hanoi était une ville des « fonctionnaires et travailleurs étatiques » (qui représente plus de 80% de la force de travail). L'économie de marché a augmenté la proportion de la population travaillant dans les secteurs non-étatiques, ayant la vie et le revenu attachés au marché. La transition vers une économie de marché est un facteur conduisant au dynamisme des individus et de la société, à la flexibilité des activités économiques et au style de travail plus efficace. Il existe une stratification sociale qui est de plus en plus claire car la majorité des citoyens sont de plus en plus rationnels, plus dynamiques, plus actifs, s'adaptent mieux aux fluctuations de l'environnement socio-économique externe. En d'autres termes, ils ont des objectifs clairs, spécifiques dans leur vie, savent profiter des moyens, les chances pour atteindre les objectifs prévus.

Dans ce contexte, les groupes des hanoïens qui deviennent plus riches dans la transition économique, selon TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh (1998), sont les suivants :

- (1) Les personnes ont l'avantage d'être proche du pouvoir administratif, ont le capital économique, le prestige et les relations sociales, les expériences et les compétences professionnelles ;
- (2) Les personnes qui travaillent dans les domaines stratégiques qui monopolisent et les mécanismes « relâchés » de gestion, comme les domaines de la diplomatie, du commerce extérieur, de la douane, de l'aviation, du transport maritime, de l'importation et l'exportation, de l'entreprise en construction, des affaires immobilières... ;
- (3) Les commerçants, entrepreneurs nouveaux, jeunes et dynamiques.

Ainsi, la construction et les affaires d'immobilier sont considérées comme des métiers qui peuvent aider les citoyens à devenir riche (plus) rapidement. La grande croissance du nombre des personnes qui participent à ce métier est le résultat inévitable de l'évolution des perceptions de l'Etat dans le domaine de logement. Après une longue période de la construction de logements contrôlés serré, c'est-à-dire de la limite de l'amélioration des conditions d'habitat en raison de la politique de « distribution égale de la pauvreté à tout le monde » (TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh, 1998) de l'époque de l'économie subventionné, la gestion lâche de logements urbains entraîne les chances pour que les citoyens puissent faire leurs affaires de logements à travers l'amélioration des conditions de résidence pour eux-mêmes et pour les autres sur la base des capitaux accumulés par leur dynamique en raison de l'ouverture de l'économie. Les logements deviennent rapidement des marchandises « à chaud » vendues-achetées plus librement, plus également en vertu des règles du mécanisme de marché. En outre, l'acquisition et l'équipement des meubles, des espaces intérieurs du logement sont également renforcés. En fait, la différence de la quantité de la surface moyenne de logement par habitant (si on ne compte pas sur de qualité) devient plus grande entre les groupes sociaux différents des riches et des pauvres. Cette différence est forte parfois de 1 à 10 fois, mais si elle est comptée avec la qualité et la valeur des biens, elle peut atteindre à des centaines de fois. Donc, le logement devient un bien très important qui représente la classe et le statut social, la capacité financière de ses propriétaires dans la société.

Les asiatiques en général et les vietnamiens en particulier gardent encore la pensée de la propriété propre de logement (tandis que les occidentaux n'estiment pas cette propriété et acceptent la location de logement). Cette pensée est également dans une expression populaire du Vietnam « une habitation pour les vivants, une tombe pour les morts ». La vie d'une famille vietnamienne, en particulier des jeunes couples, deviendra stable quand cette famille commence à posséder sa première habitation. Cela se reflète aussi dans les trois grands travaux d'un agriculteur vietnamien, selon le point de vue de la société traditionnelle - « se marier, acheter une maison, acheter un buffle<sup>19</sup> ». Alors, pour les vietnamiens, le logement est non seulement une sorte de leur « bien matériel » ayant une grande valeur économique, mais aussi leur « symbole psychologique » marquant la stabilité de vie.

L'économie de marché a apporté des opportunités aux habitants à améliorer leur économie privée à travers des activités d'achat/vente libre de ces « biens symboliques ». L'achat d'un logement est comme une grande opportunité d'affaires. Un logement, acheté (à bon marché) puis revendu (plus cher) peut générer des revenus importants. Le Vietnam est un pays avec une jeune population, une grande croissance démographique, alors les demandes de l'achat de logements sont toujours élevées, en particulier dans les grandes villes comme Hanoi sur laquelle les jeunes (qui viennent des zones rurales) se précipitent en masse pour y vivre en raison des possibilités d'emploi et le développement technologique. Dans un contexte d'augmentation du prix foncier, les citoyens commencent à accepter de nouvelles

---

<sup>19</sup> Autrefois, le buffle est considéré comme un « outil » le plus important pour la production agricole

manières de résidence - des immeubles à plusieurs étages avec leurs appartements superposés « sans terre et sans ciel » tandis que, précédemment, le type de logement traditionnel de la plupart des vietnamiens est la maison privée ayant « la terre et le ciel ».

#### **5.4.2. Le logement - une marchandise spécifique « super-rentable » et à « super-profit »**

En raison de l'état incomplet des politiques de sécurité sociale au Vietnam, lorsque l'Etat ne peut pas la garantir, les vietnamiens doivent se soucier de leur avenir quand ils n'auront plus de capacité de travail ou quand ils seront confrontés soudainement à des difficultés (accident, chômage...). Alors, les gens ont tendance à thésauriser, amasser de l'argent ou des biens précieux. Au Vietnam, il existe le plus généralement l'accumulation des devises fortes (USD, EUR), de l'or, des valeurs de bourse et des biens immobiliers. Ceci est considéré comme une sorte d'accumulation pour l'avenir mais aussi une type d'investissement pour le présent quand cette accumulation peut leur apporter des profits causés par les fluctuations des prix et les demandes massives d'échange au marché. Ainsi, les devises, l'or, les valeurs mobilières et les immobiliers sont considérées comme la valeur « double » d'accumulation-investissement quand leurs accumulations sont attachées aux investissements des habitants et que leurs investissements peuvent apporter l'augmentation d'accumulation.

En fait, l'accumulation de l'argent et des biens, généralement sous forme de thésaurisation de l'or ou des devises en raison des fluctuations de l'économie du Vietnam, est très grande et importante. L'or et les devises sont toujours les solutions stables d'accumulation au Vietnam lorsque le *đồng* vietnamien (VND) perd sa valeur en raison des politiques de gestion macro-économique pas encore vraiment efficace et durable - la forte inflation conduit à la hausse des prix des marchandises au marché. Auparavant, lorsque l'économie du Vietnam n'étant pas encore connectée et ouverte au monde, les fluctuations internationales des prix de l'or et des devises affectent très peu les valeurs d'accumulation-investissement des habitants. Maintenant l'or et les devises deviennent des outils d'accumulation plus aventureuse car ils peuvent apporter des risques aux personnes qui ne sont pas des investisseurs professionnels. Le marché boursier est encore trop jeune pour que les gens y croient. Alors, les biens immobiliers sont considérés comme un outil d'investissement sûr et crédible dans le contexte actuel de l'économie et de l'habitude de consommation des vietnamiens, en particulier lorsque le marché de l'or, des devises et de la bourse devient plus calme après une série des politiques et des mesures sérieuses visant à le stabiliser.

Comme le nombre des demandes de logements est très grand, l'investissement au marché immobilier peut apporter annuellement un profit de 25% à 30%, même à 150% s'il existe des changements subits dans le marché immobilier<sup>20</sup>. En raison de ce

---

<sup>20</sup> Selon l'avis de LE Chi Hieu (de la Société par action du développement de logement de Thu Duc) au colloque « **Au choix des outils d'investissement : or - devise - bourse - immobilier** » organisé par l'association de l'immobilier de Ho Chi Minh-Ville (HOREA) au 28/11/2009

profit, les acheteurs de logement peuvent jouer souvent plusieurs rôles : soit d'un consommateur, soit d'un investisseur et soit d'un consommateur-investisseur. Il y a eu des moments où les flux de trésorerie de la population sont versés massivement au marché immobilier, ils provoquent également les fièvres immobilières à l'échelle nationale et locale. Ces flux de trésorerie peuvent être réels (l'argent d'accumulation existante des acheteurs), mais peuvent également être virtuel (l'argent d'emprunt des acheteurs). Par conséquent, si le système financier lance les changements de politique sur le crédit (le resserrement des crédits), le marché immobilier est également influencé. C'est aussi le temps de gel du marché avec des ventes massives mais peu d'achat des produits immobiliers.

Les besoins d'accumulation-investissement des immobiliers des habitants attirent un grand nombre d'investisseurs étrangers qui établissent leurs projets de logement urbain car ils estiment les profits de ce marché. Les grandes villes vietnamiennes comme Hanoi, Ho Chi Minh-Ville, Da Nang... deviennent des lieux sélectionnés premièrement par les investisseurs étrangers. Avec les opérateurs domestiques, ces investisseurs-opérateurs étrangers contribuent également à la diversité de la fourniture de logements sur le marché immobilier, surtout répondent aux besoins d'accumulation-investissement des vietnamiens à revenu élevé ou des étrangers qui vivent et travaillent au Vietnam. Ainsi il y a une stratification (compris d'une manière implicite) de consommation des produits immobiliers : les opérateurs étrangers occupent la grande partie des segments supérieurs du marché, les opérateurs domestiques s'occupent du reste. Cette stratification de la fabrication de logements entraîne l'ébullition et le fixage plus clair du marché immobilier.

Auparavant, les habitants ont l'habitude d'acheter les logements « touchables » et disponibles (terminés). Maintenant, ils commencent à s'habituer à se familiariser à la nouvelle habitude d'acheter les logements construits dans l'avenir des projets. Avec l'apparition de plusieurs projets de logements (commerciaux) qui se trouvent dans les meilleurs quartiers de la ville (dont les potentiels socio-géographique sont estimés et calculés soigneusement par les opérateurs), sont équipés synchroniquement des infrastructures stables, la tendance d'acheter les logements sur projets devient attractive pour les habitants quand le prix de ces logements est souvent moins chers que les logements « touchables » qui se trouvent à proximité des projets. Quelquefois, au marché immobilier, l'achat des produits des projets est considéré comme l'un des modes d'investissement le plus attractifs en raison de la rentabilité plus élevée. Mais cependant, car, d'une part, le prix des produits des projets est poussé trop hautement (à cause du renchérissement des opérateurs et des courtiers intermédiaires devant grands besoins des acheteurs), d'autre part le temps pour compléter la légalité des produits immobiliers des projets est relativement longue (surtout des projets ayant l'avancement en retards), certains acheteurs préfèrent acheter des terrains résidentiels ou des logements existants dans la ville dont le prix est acceptable, la légalité est complète pour faciliter la revente, les hypothèques bancaires étant levées...

Ainsi, l'économie de marché avec les transactions immobilières libres a « soufflé » une valeur ajoutée matérielle et immatérielle aux logements, en particulier aux logements urbains. Donc, le logement, à côté de la fonction résidentielle d'origine, il



trouve la fonction économique qui « enrichit » ses propriétaires. Ceci, d'une part promeut le fixage du marché immobilier, d'autre part apporte des changements aux modes de conception et de fabrication de logements au Vietnam.

### **5.4.3. Le logement social et sa rentabilité**

Au Vietnam, le logement social est défini comme un logement (à bon marché) construit par l'État ou des organisations, des individus de tous les secteurs économiques (avec les soutiens administratifs et financiers de l'Etat) pour la location ou la location-vente. La fabrication et la distribution de ce type de logement sont conformées aux règlements de l'Etat. L'article 53 de la loi sur le logement de 2005 régit les bénéficiaires et les conditions de location ou location-vente de logement social comme suit :

(1) Les bénéficiaires : cadres, fonctionnaires, employés, officiers, soldats professionnels des forces armées populaires, travailleurs des zones économiques (spécifiques), des parcs industriels, des zones franches d'exportation, des parcs technologiques et autres objets réglés par le gouvernement.

(2) Les conditions : les bénéficiaires ont faible revenu et sont un des cas suivants :

- Le bénéficiaire ne possède pas encore de logement (de sa propriété), n'est pas locataire ou propriétaire d'un logement d'Etat ;
- Le bénéficiaire possédait un logement dont la surface moyenne par personne est de moins de 5m<sup>2</sup> ;
- Le bénéficiaire possédait un logement mais ce logement est temporaire ou délabré.

Cependant, la loi sur logement de 2005 ne définit pas clairement de mécanisme, de politiques et de responsabilités de l'État, des organisations et des individus concernant le développement du logement social. Autrement dit, cette loi ne crée pas encore les solutions spécifiques pour encourager l'investissement à la construction de logements sociaux, surtout dans les grandes villes qui ont une forte demande de logements sociaux pour répondre aux conditions socio-économiques et possibilités de paiement des habitants. Donc, en raison de la nécessité urgente de la réalité du développement des projets de logements sociaux qui sont souvent dominés par les projets de logements commerciaux, les autorités centrales et locales doivent ajouter plusieurs documents de sous-lois pour créer un cadre juridique, administratif et financier à soutenir la mise en place des projets de logements sociaux.

Sur le plan des aides financières de l'Etat pour les projets de logements sociaux, selon les dispositions actuelles, les entreprises qui participent à l'établissement de logements sociaux sont exonérées de frais d'usage et de location de sols pour les terrains destinés à la construction de logements sociaux ; les opérateurs sont exonérés d'impôt sur le revenu des sociétés pendant premiers 4 ans et versent 50% d'impôt sur le revenu des sociétés pendant 9 ans prochains ; la TVA est à 0% pour les contrats de location, de location-vente ou d'achat des logements sociaux... Les autorités laissent les priorités aux entreprises dans les dispositions des prêts à taux préférentiels ou des in-

térêts compensatoires prescrits. Ces entreprises peuvent emprunter le financement au fonds locaux du développement de logements et les prêts préférentiels des autres ressources ; sont disposées des terrains « propres » (terrains non-bâti ou « libérés » complètement, équipés partiellement des infrastructures fondamentaux)... Administrativement, ces entreprises sont supportées par le Ministère de la Construction dans les procédures administratives, comme la simplification de l'évolution du projet, le soutien des travaux de conception, la densité de construction qui est autorisée à augmenter de 1,5 fois par rapport à la densité « normale » réglée dans le norme de la planification spatiale... Avec la devise « l'Etat facilite toujours la participation des entreprises à la construction de logements sociaux », le Ministère de la Construction promet un profit final de 10% aux opérateurs des projets de logements sociaux.

Avec plusieurs incitations attachées du contrôle des prix et des clients de projets, il semble que le fonctionnement des projets de logements sociaux ressemble à celui des KTT de la période de l'économie subventionnée lorsque l'Etat soutient tellement et intervient en profondeur la fabrication et la commercialisation des logements sociaux. Mais, en réalité, actuellement, dans les villes vietnamiennes en général et à Hanoi en particulier, les entreprises veulent attacher leur importance à l'établissement des projets de logements commerciaux car ils peuvent vendre facilement et librement leurs produits immobiliers, récupérer rapidement leur capital sans contrôle des bénéfices. Les projets de logements sociaux se trouvent souvent sur des terrains défavorables qui sont les « restes » après la disposition des terrains favorables aux projets de logements commerciaux. Malgré plusieurs soutiens des autorités, il s'agit que la mise en œuvre des projets de logements sociaux n'est pas simple en raison de la difficulté d'accès aux entrées les plus importantes de ce type de projets : les financements et les terrains.

(1) Les financements : car, dans les documents juridique, il n'y a pas encore de réglementations spécifiques sur les institutions financières pour le développement durable de logements sociaux avec les 2 acteurs, les opérateurs et les consommateurs. Le financement actuel dépend beaucoup des prêts des établissements de crédit commercial. Si ces établissements resserrent les prêts, alors les opérateurs doivent faire face à de nombreuses difficultés en raison de l'absence des autres ressources financières.

(2) Les terrains : les terrains des projets de logements sociaux doivent être « propres », sont mis à disposition presque gratuitement par les autorités. Cependant, ces terrains dans les grandes villes sont peu nombreux. Si les autorités demandent aux opérateurs de trouver eux-mêmes les terrains, le prix final des logements sociaux sera élevé à cause des coûts de libération des terrains, des investissements d'infrastructures.

Le prix des logements sociaux (proposé par les opérateurs) des récents projets à Hanoi n'est pas moins élevé que celui des projets de logements commerciaux. Plus précisément, le prix des appartements du projet de logement social à 143 Tran Phu<sup>21</sup> (à l'arrondissement de Ha Dong) est estimé temporairement de 16 millions de VND/m<sup>2</sup>

---

<sup>21</sup> L'opérateur : la société par action de l'investissement dans la construction et du développement urbain de Song Da - SDU (géré par la Compagnie générale de Song Da)

(les taxes, les frais d'entretien inclus). Si ce prix est comparé à celui des autres projets voisins de logements commerciaux, il n'est pas bon marché. Par exemple, le prix des appartements commerciaux du projet de Vien 103 Van Quan publié au marché immobilier est de 13,9 à 14,5 millions de VND/m<sup>2</sup> (la TVA, les frais d'entretien de 2% inclus), du projet de 110 Tran Phu (les appartements ne sont pas finis) est de 18 à 18,5 millions de VND/m<sup>2</sup> (y compris la TVA). En outre, un autre projet de logements sociaux à 30 Pham Van Dong<sup>22</sup> (à l'arrondissement de Cau Giay) propose le prix temporaire d'environ 14,8 millions de VND/m<sup>2</sup><sup>23</sup>.

Pour plusieurs personnes, en raison de la transaction immobilière interdite pendant 5 ans, du choix libre interdit des appartements, de la qualité limitée des immeubles et du prix pas moins élevé, les logements sociaux perdent leur « valeur » sur le marché immobilier. Ainsi, les projets de logements sociaux ne sont que des « variantes » moins confortables des projets de logements commerciaux. La seule différence toute physique entre 2 types de logement est la surface des appartements (et les équipements attachés). Cela est également prouvé lorsque les opérateurs des projets de logements commerciaux sont autorisés à convertir une partie de logements commerciaux de leurs projets en logements sociaux<sup>24</sup> car le marché immobilier (commercial) tombe actuellement en état de gel causé par la crise économique nationale. Cette conversion est effectuée sur les principes suivants :

- Physiquement : l'augmentation de la densité de construction et du facteur d'usage de sols, la division des appartements commerciaux en plusieurs appartements sociaux plus petits sont permises, mais ces augmentations et division doivent être faits conformément aux normes de la conception de logements sociaux.
- Financièrement : les soutiens financiers d'un opérateur du projet de logements sociaux sont aidés. L'Etat crée également un fonds national de crédit spécifique pour renforcer les activités du marché immobilier, y compris les conversions. Les produits convertis doivent être destinés à la vente, la location ou location-vente aux objets réglés juridiquement.

Après un an du lancement de cette politique, la conversion a lieu principalement dans deux plus grandes villes, Hanoi et Ho Chi Minh-Ville dont le marché immobilier est le plus actif du pays. En conséquence, Hanoi a procédé à un examen et à une évaluation de 40 projets, dont 15 projets de la conversion des logements commerciaux en logements sociaux, avec 5.478 appartements commerciaux convertis en 10.587 apparte-

---

<sup>22</sup> L'opérateur : la société par action de l'investissement dans la construction, du commerce et des services de Bac Ha

<sup>23</sup> Selon l'article « **Le prix du logement social, du logement pour les revenus faibles augmente tumultueusement** » (<http://batdongsan.vietnamnet.vn/fms/thoi-su-moi-nong/100280/nong-trong-tuan--nha-o-xa-hoi--nha-thu-nhap-thap-loan-tang-gia.html>, consulté au 20/04/2014)

<sup>24</sup> Cette politique de conversion des logements commerciaux en logements sociaux est attachée de la résolution N° 02/NQ-CP le 07/01/2013 du Gouvernement lançant quelques solutions de soutenir la fabrication et les affaires au marché, de résoudre les dettes mauvais ; du circulaire N° 02/2013/TT-BXD le 08/03/2013 du Ministère de la Construction guidant la modification de la structure des appartements commerciaux et la conversion des logements commerciaux en logements sociaux ou en bâtiments de services.

ments sociaux. La municipalité approuve officiellement 6 projets, continu à examiner 6 projets et refuse 3 projets<sup>25 26</sup>.

Ainsi, ces conversions sont partiellement causées par la sur-fabrication des logements commerciaux quand le marché immobilier est tempétueux. En conséquence, le très grand nombre des logements commerciaux deviennent des entrepôts lorsque le marché immobilier est gelé. Plusieurs entreprises ont profité le permis de convertir logements commerciaux en logements sociaux comme un moyen de résoudre leurs produits invendables. La conversion devient de leur « bouée de sauvetage » lorsqu'ils souhaitent recevoir le soutien de l'Etat pour retirer partiellement leurs bénéfices. Du côté des autorités, en raison des différences du mode d'établissement de 2 types de projet, du mode de fabrication et de distribution de 2 types de logement, leur politique de conversion semble une solution instantanée, temporaire et tout passive dans un contexte de crise du marché immobilier et de sur-fabrication libre de logements commerciaux contre la sous-fabrication de logements sociaux. Alors, encore une fois, une politique des autorités est utilisée par les opérateurs à leur profit sans tenir compte des intérêts communs ce que souhaitant les autorités. ↩

---

<sup>25</sup> Ho Chi Minh-Ville a examiné 26 projets, dont 10 projets de la conversion des logements commerciaux en logements sociaux, avec 4.644 appartements commerciaux convertis en 9.052 appartements sociaux

<sup>26</sup> Selon le journal « Hanoi nouvelle » (« Hà Nội mới ») en ligne (établissement des informations de la municipalité de Hanoi) <http://hanoimoi.com.vn/Tin-tuc/Bat-dong-san/673596/chuyen-doi-cac-du-an-tu-nha-o-thuong-mai-sang-nha-o-xa-hoi-con-cham>, consulté au 21/03/2014

## LES APPROCHES REGLEMENTAIRES ET PRATIQUES DES KDTM

→ Rechercher le processus, les idées de l'apparition et de la création du modèle de KDTM en se reportant à l'autre modèle d'habitat planifié (KTT) au Vietnam et en retirant les différences de modalité entre règlementaire et pratique d'un projet de KDTM.

### 6.1. Le principe (actuel) d'aménagement du type vietnamien sous forme d' « unité résidentielle »

#### 6.1.1. Les bases normatives

Pendant l'époque d'or de KTT, avec l'existence des KTT aux grandes villes du Vietnam (du Nord), la théorie vietnamienne d' « unité résidentielle » était créée au Vietnam (du Nord) depuis des années 60-70. A partir de 1975, après la réunification du pays, cette théorie devenait un principe d'aménagement légitimiste et était enseignée officiellement dans les écoles supérieures d'architecture du Vietnam.

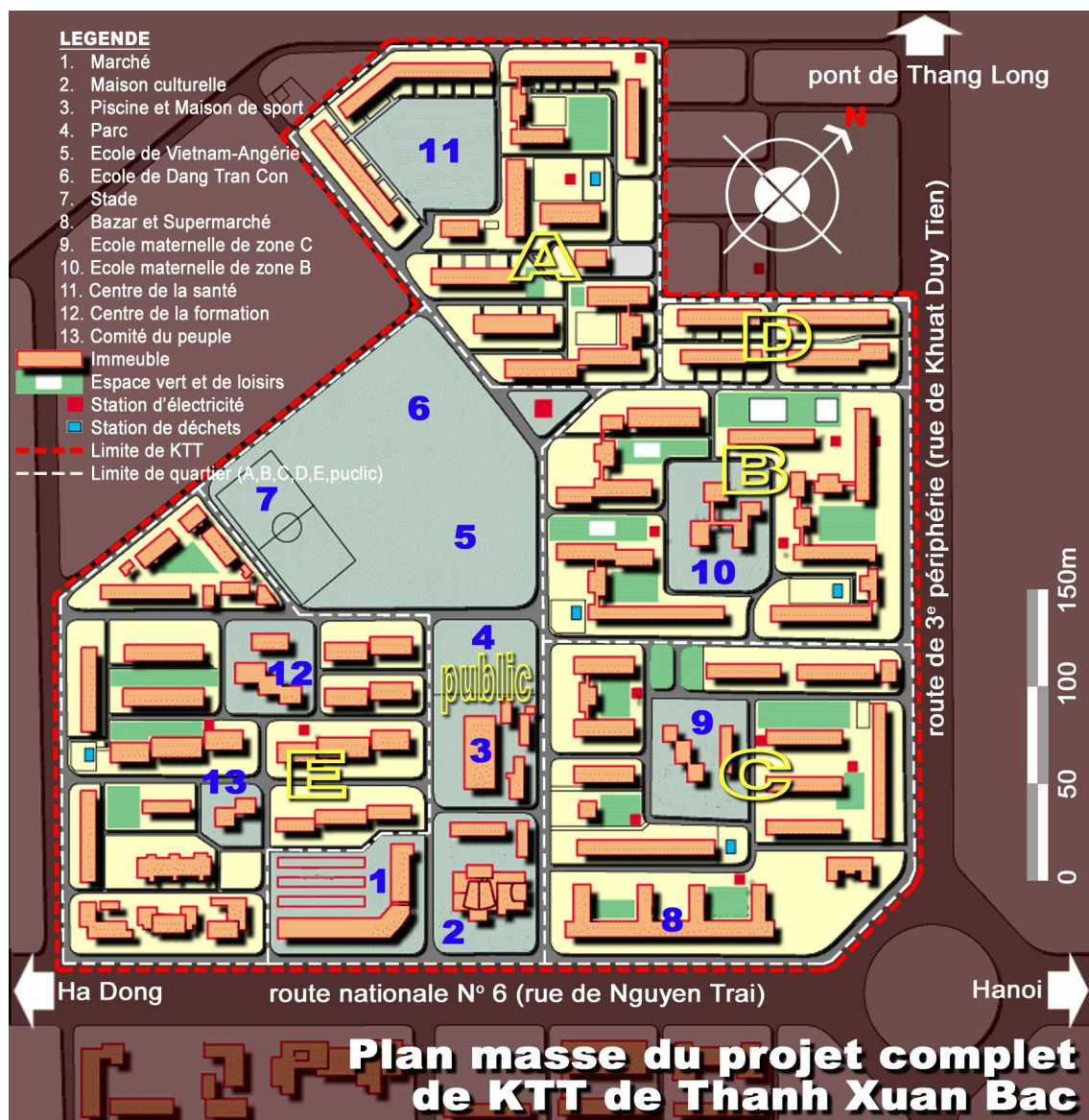
L' « unité résidentielle » est une notion qui est traduite du mot vietnamien « *Đơn vị ở* » (*Đơn vị* = Unité, *Ở* = Résidentielle). Théoriquement, elle est le mélange entre les théories étrangères d'aménagement urbain (principalement des pays de l'Europe de l'Est et la Chine qui appartenaient au bloc des pays soviétiques et socialistes) et le mode, la culture d'habitat du village traditionnel vietnamien (qui est considéré comme le mode d'origine de l'organisation d'espace résidentiel). Cependant, en réalité, ces composants n'étaient pas égaux lorsque la théorie étrangère dominait car elle reflétait les souhaits d' « une nouvelle vie » du Vietnam qui s'évertuait à réformer son économie agricole féodale et traditionnelle à orientation socialiste avec le rehaussement de la force de l'industrialisation et la mésestimation de la traditionnalité.

Une unité résidentielle de base est déterminée par les éléments normatifs suivants :

- (1) Son **échelle de population** peut assurer l'établissement et l'existence d'une école primaire au minimum ;
- (2) Ses **activités commerciales** sont établies à sa bordure où il existe les contacts avec les autres quartiers voisins et la trame viaire de la ville ;
- (3) Ses **espaces de plein air** (verts, de loisirs et de sport) sont presque obligatoires ;

- (4) Ses **limites** sont déterminées clairement par les éléments artificiels (les routes municipales d'alentour) ou naturels ;
- (5) Son **noyau communal** se compose des bâtiments de services publics dont les écoles maternelles (se trouvent au centre de chaque groupe de logement) et l'école primaire (se trouve au centre d'ensemble de l'unité résidentielle) sont importantes ;
- (6) Sa **trame viaire** s'adapte aux besoins de circulation interne soi-même et il est interdit à la route extérieure de traverser l'unité résidentielle.

**Figure 6.1.1 : L'organisation spatiale de KTT Thanh Xuan Bac (qui était considéré comme un des KTT plus confortables et complets à Hanoi) conformément au principe d' « unité résidentielle »**



Source : TRAN Minh Tung (2005)

On peut trouver la notion officielle de l'unité résidentielle dans le Code de construction du Vietnam N° QCXDVN 01:2008/BXD le 03/04/2008 du Ministère de la Construction sur la planification régionale, urbaine et rurale : « l'unité résidentielle est un

espace fonctionnel de la ville qui compose les groupes de logements, les bâtiments de services publics (écoles maternelles, écoles primaires et secondaires, cabinets de santé, marchés, centres sportifs et culturels...), les jardins et les cours de loisir, les espaces de circulation et les stationnements... ; ces bâtiments de services publics et ces espaces publics ont un rayon de service de moins de 500m ; la population d'une unité résidentielle est de 20.000 habitants au maximum et 4.000 habitants au minimum (2.800 habitants pour les unités résidentielles dans les villes montagnardes) ; dans une unité résidentielle, il est interdit de traverser des routes (principales) au niveau de la ville... ».

L'unité résidentielle constitue donc l'élément de base, la « cellule » détermine les espaces résidentiels. Leurs dimensions spatiales/physiques, sociales et psychologique conditionnent le maillage du réseau routier urbain non seulement dans l'état actuel, mais aussi dans une perspective à long terme.

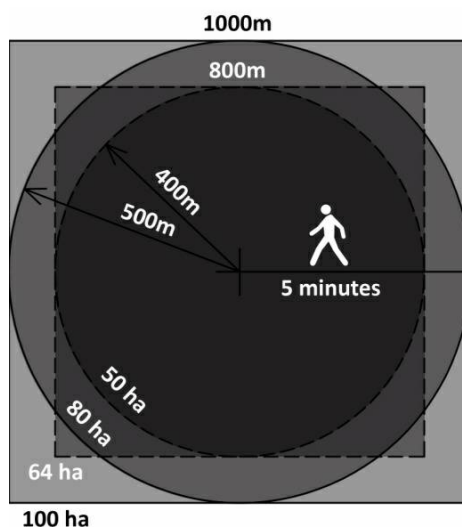
L'expression d' « unité résidentielle » est souvent utilisée dans les documents professionnels et juridiques. Dans les documents « plus populaires », elle est remplacée par le mot « quartier résidentiel ». Le « quartier résidentiel » est une notion « ambiguë » lorsqu'elle ne détermine pas clairement l'échelle du quartier, autrement dit un « quartier résidentiel » égale une ou plusieurs « unités résidentielles ».

### 6.1.2. L'échelle de surface et de population

#### a. L'échelle de surface

L'échelle de surface d'une unité résidentielle est calculée sur la base de distance à 5 minutes de marche pour le trajet de chez soi aux bâtiments de services publics qui se trouvent souvent au centre de l'unité résidentielle. Cette distance (à vol d'oiseau) équivaut à 400-500m.

Figure 6.1.2.a : L'échelle de surface d'une unité résidentielle



Source : l'auteur



Alors on peut considérer la surface de l'unité résidentielle comme un cercle avec son rayon de 400-500m (qui fait une surface de 50-80 hectares) ou comme un carré avec son côté de 800-1000m (qui fait une surface de 64-100 hectares). Donc la surface d'une unité résidentielle fluctue de 50 hectares au minimum à 100 hectares au maximum.

### ***b. L'échelle de population***

L'échelle de population d'une unité résidentielle est calculée sur la base de 2 éléments :

- (1) L'assurance des activités « normales » d'une école primaire au minimum
- (2) La capacité autonome d'une communauté

Pour premier élément, au Vietnam, une école primaire a 8 classes au minimum. Avec 40 élèves pour chaque classe, la totalité des élèves est de 320 élèves. Selon du Standard vietnamien<sup>1</sup>, pour 1.000 habitants, il y a de 65 - 80 élèves de l'école primaire. Donc une école primaire à l'échelle minimale peut servir 4.000-5.000 habitants. Donc la population au minimum d'une unité résidentielle est de 4.000 habitants. Par contre, aussi selon du Standard vietnamien, une école primaire a 30 classes au maximum avec moins de 35 élèves par classe. Donc la population au maximum d'une unité résidentielle est théoriquement de 16.000 habitants. Mais en réalité, en raison des conditions de vie, on peut accepter le nombre de 20.000 habitants au maximum.

Pour deuxième élément, en réalité de mode de vie et mode d'organisation spatial d'un village traditionnel vietnamien qui est considéré comme un type d'une communauté autonome, il comprend souvent de 4.000 à 12.000 habitants, 6.000-7.000 habitants en moyen.

#### ***6.1.3. La structuration et les composants***

Dans une unité résidentielle, il y a 3 secteurs spatiaux :

- (1) Son **noyau central** comprend les bâtiments communaux de services publics. Ce noyau devient un élément de symbole de la communauté.
- (2) Son **espace résidentiel** comprend les groupes de logement.
- (3) Sa **bordure** comprend les espaces dynamiques d'ouverture qui prennent le contact aux autres quartiers voisins de la ville.

Cette structure est similaire à celle d'un village traditionnel vietnamien, mais les types de bâtiments composants d'une unité résidentielle sont plus « modernes ».

---

<sup>1</sup> Le Standard national du Vietnam N° TCVN 8793 : 2011 sur les projets des écoles primaires

Tableau 6.1.3.a : La comparaison des éléments typiques dans la structure spatiale d'une unité résidentielle et d'un village traditionnel

Structure	Les éléments spatiaux typiques	
	Unité résidentielle	Village traditionnel
<b>Noyau central</b>	(1) Fonction d'éducation (écoles maternelle, primaire, secondaire...) (2) Fonction de santé (cabinet de santé...) (3) Fonction de loisirs et sport (jardin d'enfants, terrain de sport...) (4) Autres fonctions (d'administration...)	(1) Espace multifonctionnel : d'administration, de religion... (maison communale et sa cour) (2) Fonction de commerce et communication (marché de village) (3) Fonction de religion (pagode, temple...) (4) Autres fonctions (surface d'eau : étang, puits...)
<b>Espace résidentiel</b>	(1) Immeubles (collectifs) (2) Maisons privées	(1) Maisons privées
<b>Bordure</b>	(1) Frontière artificielle : routes (de la ville) et entrées (2) Equipements commerciaux (marché traditionnel, supermarché, magasins, boutiques...) (3) Autres équipements de services publics au niveau d'interquartier et de ville	(1) Frontière naturelle : cordon épais de bambou et entrée (principal et unique), canaux, rivières... (2) Espace d'agriculture : champs de riz... (3) Cimetière

Source : l'auteur

Dans le Code de construction du Vietnam N° QCXDVN 01:2008/BXD le 03/04/2008 du Ministère de la Construction sur la planification régionale, urbaine et rurale, on règle les taux de service et de surface au minimum pour les équipements de services publics le plus fondamentaux comme suivants :

Tableau 6.1.3.b : Règlement des taux de service et de surface au minimum pour les équipements de services publics le plus fondamentaux

Types des équipements de services publics	Niveau de service	Taux de service		Taux de surface	
		Unité de calcul	Nombre	Unité de calcul	Nombre
<b>1. Education</b>					
a. Ecole maternelle	Unité résidentielle	Places / 1.000 habitants	50	m <sup>2</sup> / 1 place	15

<b>b. Ecole primaire</b>		<b>Places / 1.000 habitants</b>	<b>65</b>	<b>m<sup>2</sup> / 1 place</b>	<b>15</b>
<b>c. Ecole secondaire</b>		<b>Places / 1.000 habitants</b>	<b>55</b>	<b>m<sup>2</sup> / 1 place</b>	<b>15</b>
d. Lycée	Inter-unité résidentielle / Ville	Places / 1.000 habitants	40	m <sup>2</sup> / 1 place	15
<b>2. Santé</b>					
<b>a. Cabinet de santé</b>	<b>Unité résidentielle</b>	<b>Bâtiments / 1.000 habitants</b>	<b>1</b>	<b>m<sup>2</sup> / 1 bâtiment</b>	<b>500</b>
b. Centre de santé		Bâtiments / 1 ville	1	m <sup>2</sup> / 1 bâtiment	3.000
c. Hôpital	Inter-unité résidentielle / Ville	Places-lits / 1.000 habitants	4	m <sup>2</sup> / 1 place-lit	100
d. Maternité		Places-lits / 1.000 habitants	0,5	m <sup>2</sup> / 1 place-lit	30
<b>3. Sport</b>					
<b>a. Terrain de sport</b>	<b>Unité résidentielle</b>			<b>m<sup>2</sup> / 1 personne</b>	<b>0,5</b>
				<b>ha / 1 bâtiment</b>	<b>0,3</b>
b. Centre de sport				m <sup>2</sup> / 1 personne	0,6
				ha / 1 bâtiment	1,0
c. Stade	Inter-unité résidentielle / Ville			m <sup>2</sup> / 1 personne	0,8
				ha / 1 bâtiment	2,5
d. Complexe sportif				m <sup>2</sup> / 1 personne	0,8
				ha / 1 bâtiment	3,0
<b>4. Culture</b>					
a. Bibliothèque				ha / 1 bâtiment	0,5
b. Musée				ha / 1 bâtiment	1,0
c. Centre d'exposition				ha / 1 bâtiment	1,0
d. Théâtre	Inter-unité résidentielle / Ville	Places / 1.000 habitants	5	ha / 1 bâtiment	1,0
e. Palais de culture		Places / 1.000 habitants	8	ha / 1 bâtiment	0,5
f. Cirque		Places / 1.000 habitants	3	ha / 1 bâtiment	0,7

g. Palais des enfants		Places / 1.000 habitants	2	ha / 1 bâtiment	1,0
<b>5. Commerce</b>					
Marché	Unité résidentielle / Inter-unité / Ville	Bâtiments / 1 unité résidentielle	1	m <sup>2</sup> / 1 personne	0,2
				ha / 1 bâtiment	0,8

Source : le Code de construction du Vietnam N° QCXDVN 01:2008/BXD le 03/04/2008 du Ministère de la Construction sur la planification régionale, urbaine et rurale

Donc, on divise les activités de services publics en 2 groupes :

(1) Le groupe des services publics de proximité ou d'utilisation quotidienne qui sont disposés (obligatoirement) au niveau d'unité résidentielle ;

(2) Le groupe des services publics d'utilisation périodique qui sont disposés au niveau d'inter-unité résidentielle ou de ville.

Alors, l'unité résidentielle fournit obligatoirement les services publics au niveau (1).

#### **6.1.4. La fermeture et la cohésion relative**

L'unité résidentielle est établie sur la base de l'autonomie d'une communauté, c'est pourquoi il existe une fermeture relative dans l'interaction externe entre elle et les autres quartiers résidentiels, une cohésion relative dans l'interaction interne entre les membres de sa communauté.

##### **a. La fermeture relative**

La détermination spatiale d'une unité résidentielle permet de déterminer le sens du territoire pour ses habitants. La fermeture relative d'une unité est basée sur sa capacité de fournir des services à ses habitants sur les deux aspects de la qualité et de la quantité . Avec une échelle d'un quartier résidentiel, ces services peuvent répondre aux besoins quotidiens fondamentaux de la population à la fois en 2 termes de biens matériels (principalement des alimentations, des nourritures, des ustensiles personnels...) et de services (des services fondamentaux d'éducation, de divertissement, de loisir...). Théoriquement, l'unité résidentielle a son réseau de distribution des services (qui correspond au niveau le plus bas dans le système de distribution des services de la ville) peut garantir la plupart des besoins quotidiens de la population (dans une certaine limite) sans aide des ressources externes. On peut trouver que, une unité résidentielle, bien qu'elle soit considérée comme un petit morceau du corps vivant de la ville, a encore sa propre vie qui est garantie par sa situation relativement complet des services au niveau le plus simple.

### ***b. La cohésion relative***

Les relations de voisinage, les communications quotidiennes, les modes de vie font une cohésion relative entre les habitants. Les liens sociaux dans une unité résidentielle sont établis sur la base des activités réciproques, des aides des uns pour les autres des membres d'une communauté créée par la similarité des conditions d'habitat.

## **6.1.5. Les liens internes et externes**

### ***a. Les liens de circulation***

Les liens (physiques) de circulation au niveau d'une unité résidentielle et aux autres niveau d'une ville du Vietnam sont réglés juridiquement comme suit :

Tableau 6.1.5.a : La hiérarchie des types de voiries de la ville

<b><i>Groupe de niveau de voiries</i></b>	<b><i>Type de voiries</i></b>	<b><i>Vitesse règlementaire (km/h)</i></b>	<b><i>Largeur d'un sens (m)</i></b>	<b><i>Largeur totale (m)</i></b>	<b><i>Distance entre 2 éléments au même niveau (m)</i></b>	<b><i>Densité (km/km<sup>2</sup>)</i></b>
Au niveau de la ville	1. Route à grande vitesse				4800÷8000	0,4÷0,25
	- Niveau 100	100	3,75	27÷110	-	-
	- Niveau 80	80	3,75	27÷90	-	-
	2. Route d'axe	80÷100	3,75	30÷80	2400÷4000	0,83÷0,5
Au niveau de l'inter-quartier	3. Route principale de ville	80÷100	3,75	30÷70	1200÷2000	1,5÷1,0
	4. Route secondaire de ville	60÷80	3,75	30÷50	600÷1000	3,3÷2,0
	5. Rue principale d'inter-quartier	50÷60	3,5	22÷35	300÷500	6,5÷4,0
	6. Rue secondaire d'inter-quartier	40÷50	3,5	16÷25	250÷300	8,0÷6,5

<b>Groupe de niveau de voiries</b>	<b>Type de voiries</b>	<b>Vitesse règlementaire (km/h)</b>	<b>Largeur d'un sens (m)</b>	<b>Largeur totale (m)</b>	<b>Distance entre 2 éléments au même niveau (m)</b>	<b>Densité (km/km<sup>2</sup>)</b>
Au niveau du quartier	7. Rue principale de quartier	40	3,5	13+20	150+250	13,3+10
	8. Rue secondaire de quartier	20+30	3,0	7+15	-	-
	9. Voie piétonnière		1,5 0,75	≥3,0 ≥1,5	-	-

Source : le Code de construction du Vietnam N° QCXDVN 01:2008/BXD le 03/04/2008 du Ministère de la Construction sur la planification régionale, urbaine et rurale

Alors, l'établissement de la trame viaire à l'intérieur de l'unité résidentielle est réglé sur la base de 3 types de voirie (7), (8) et (9) au niveau de quartier.

### ***b. Les liens d'infrastructures***

Le réseau des infrastructures d'une unité résidentielle est au niveau minimal pour répondre seulement à ses besoins internes (minimaux). Alors pour avoir des infrastructures aux niveaux plus élevés, les unités résidentielles doivent être associées, rassemblées en créant les groupe d'unités résidentielles. Donc, en fonction du nombre des unités résidentielles dans un groupe, il existe une certaine correspondance des infrastructures (au niveau d'inter-quartier résidentiel).

### ***c. Les liens de fonction***

Selon le principe d'aménagement hiérarchisé du Vietnam, le groupe des unités résidentielles voisines qui partagent les liens de fonction avec des espaces de services publics d'utilisation périodique ou des espaces de travail, entraîne la création d'un pôle résidentiel de la ville. Ensuite, les pôles résidentiels partagent les liens de fonction (au niveau plus haut) avec les pôles d'autres fonctions (comme industriels, de services publics au niveau de la ville...).

## **6.2. Les origines des KDTM, les références et les expériences internationales**

### ***6.2.1. Les directions initiales pendant l'époque de fermeture du Vietnam***

### **a. L'origine de la vie socialiste et des villes socialistes**

Après la Grande Révolution socialiste d'Octobre en Russie, un nouveau régime était établi avec la naissance d'un nouvel Etat : c'était le socialisme qui a causé aussi la création d'un nouveau style de vie - la vie socialiste - en URSS.

Théoriquement, cette vie est fondé sur la base de l'égalité entre toutes les personne dans la société avec des classes nouvelles. La société soviétique se compose de deux classes amies - les ouvriers et les paysans - et des intellectuels. La classe ouvrière de l'URSS est une classe absolument nouvelle, libérée de toute exploitation. En tant que classe d'avant-garde elle assure, en alliance avec la paysannerie, la direction de l'Etat de la société. La paysannerie soviétique ne connaît également aucune exploitation. Jadis, les paysans travaillaient isolément sur leur petit lopin de terre, en se servant d'un matériel primitif ; ils travaillaient pour les grands propriétaires fonciers et les gros paysans usuriers, et connaissaient la misère et la faim. Les intellectuels servent fidèlement le peuple soviétique ; issus des milieux ouvriers et paysans, ils sont étroitement liés au peuple. Les intellectuels soviétiques consacrent toutes leurs forces et toutes leurs connaissances à la cause commune des travailleurs : l'édification de la société communiste.

Il montre clairement qu'en URSS, il n'y a pas d'exploiteurs - capitalistes, grands propriétaires fonciers, gros marchands, gros paysans usuriers (*koulaks*) - cela veut dire qu'il n'y a pas de classes vivant de l'exploitation du travail d'autrui. La société soviétique ne reconnaît aucune différence de droits entre les hommes et les femmes, les possédants et les non-possédants, les « nomades » et les « sédentaires », les gens instruits et les gens peu instruits, les croyants et les incroyants. Tous les citoyens soviétiques jouissent de droits égaux. Ce n'est ni la fortune, ni le sexe, ni l'origine nationale, mais les capacités personnelles et le travail personnel de chacun qui déterminent sa place dans la société. Le droit au travail, au repos, à l'instruction, à la sécurité matérielle dans leur vieillesse ainsi qu'à la sécurité matérielle en cas de perte de la capacité de travail ou de maladie, est garanti à tous les citoyens de l'URSS.

La loi économique fondamentale du socialisme définit l'essence du mode de production socialiste et tous les aspects essentiels du développement économique en régime socialiste. Les principaux traits et exigences de cette loi consistent à assurer au maximum la satisfaction des besoins matériels et culturels sans cesse croissants de toute la société, en développant et en perfectionnant constamment la production socialiste sur la base d'une technique supérieure. Le but de la production en régime socialiste n'est pas le profit, mais l'homme et ses besoins. La satisfaction au maximum des besoins matériels et culturels sans cesse croissants de toute la société et de chacun de ses membres en particulier est l'objectif de la production socialiste, et la croissance continue et le perfectionnement de la production socialiste sur la base d'une technique supérieure est le moyen qui permet d'atteindre cet objectif. La loi économique fondamentale est une loi objective, elle se manifeste dans des conditions économiques déterminées. A la suite de la Révolution d'Octobre, les moyens de production fondamentaux (la terre, les fabriques et usines, les mines, les banques, les transports, etc.) sont devenus propriété socialiste, c'est-à-dire qu'ils sont devenus le bien



du peuple. Pour la première fois dans l'histoire, les travailleurs ont reçu la possibilité objective de faire servir les moyens de production à la satisfaction de leurs besoins croissants. C'est depuis ce moment que la loi économique fondamentale du socialisme est entrée en action. C'est pour cette raison que l'Etat socialiste soviétique, porte-parole des intérêts des travailleurs, organise la production en conformité totale avec les exigences de cette loi économique objective.

« Les grandes transformations socialistes effectuées au pays des Soviets se sont reflétées dans l'aspect des villes soviétiques. La ville de la nouvelle société socialiste devint l'objectif suprême des architectes de la Russie soviétique dès les premières années qui suivirent la révolution. La ville idéale devait répondre au rêve d'un nouveau type d'individu, au développement harmonieux, mais, en même temps, d'un individu qui faisait partie de la vie en communauté, ignorant la solitude et se développant par les diverses formes de la communication » (IKONNIKOV Andreï, 1990).

« Les composantes de la ville évoluaient en tant qu'entités complexes comprenant à la fois des zones résidentielles et industrielles. Articulé autour des services courants, l'aménagement intérieur de la zone résidentielle généra des solutions qui devaient plus tard devenir caractéristiques de la ville socialiste en général : les unités de voisinage, les centres de quartier, les parcs aux infrastructures récréatives, les complexes sportifs » (IKONNIKOV Andreï, 1990).

D'une part, selon COUDROY de LILLE Lydia (2009), « la « ville socialiste » : ces deux mots accolés établissent une relation entre une entité spatiale et un système idéologique, politique, économique et social. On suppose ainsi que les héritages d'un demi-siècle (ou plus pour les villes des pays issus de l'URSS) de gestion socialiste ont laissé suffisamment de traces dans les paysages, les formes - autrement dit les « structures matérielles de la ville » -, mais aussi dans les comportements du corps politique, économique et social, pour produire entre ces villes un faisceau de ressemblances plus puissant que les forces de différenciations héritées de périodes antérieures, ou dues aux effets de contexte géographique ».

D'autre part, selon le chercheur vietnamien TRAN Ngoc Khanh (2012), la vie socialiste a causé les caractères spécifiques des villes socialistes qui étaient chargées des fonctions initiales d'organisation des productions urbaines plus modernes (sous forme d'industrialisation) et de disposition des équipements sociaux, des fonctions administratives et industrielles dominant celles de circulations des marchandises et de distribution des produits (après leurs productions). Aux villes socialistes, il n'existe pas de mélange des espaces fonctionnels, surtout pour les espaces résidentiels et les espaces de travail. Leur zonage spatial et fonctionnel est systématique, multicentrique et hiérarchisé :

- Un centre général de la ville concentre les institutions municipales administratives, sociales et culturelles. Autour ce centre, il existe des zones résidentielles et industrielles qui sont liées les unes aux autres par des moyens de transport, mais isolées par des zones vertes ;
- Des centres secondaires des zones résidentielles comprennent des établissements administratifs, sociaux et culturels fondamentaux qui répondent aux besoins de la vie

quotidienne des habitants. Alors, aux villes socialistes, la participation des habitants dans les activités publiques de la ville est souvent négligée.

Egalement selon COUDROY de LILLE Lydia (2009), Ian Hamilton et Richard French introduisaient leur célèbre ouvrage de 1979 ainsi « Is there a socialist city ? »<sup>2</sup>. Ils entamaient leur réflexion en se demandant si cette ville socialiste était fondamentalement différente de la ville capitaliste et d'emblée répondaient positivement, en se proposant de qualifier cet écart. Il était fait selon eux des éléments suivants :

- Forte croissance des villes, surtout dans les régions les moins urbanisées ;
- Planification sous forme de zonage fonctionnel, recours au microraión dans la conception urbanistique ;
- Absence de prix du sol ;
- Propriété et gestion majoritairement publiques du foncier et des investissements ;
- Niveau médiocre des services, sauf les transports publics, mais ségrégation contenue.

*« La ville soviétique doit être honnête et simple dans ses formes, comme est honnête et simple la classe ouvrière; diversifiée, comme l'est la vie; seuls les éléments dont sont composés les édifices doivent être standardisés et non les édifices eux-mêmes; économique dans le matériau utilisé et l'entretien et non dans l'espace et le volume; joyeuse, comme l'est la nature. Enfin, elle doit être commode, claire, hygiénique »*<sup>3</sup>.

« Tout au long de son histoire, l'architecture soviétique est restée fidèle à son objectif : trouver des solutions pratiques aux problèmes posés par l'édification d'un Etat socialiste. L'ampleur des efforts mis en œuvre fut à la hauteur de la tâche, et les préoccupations sociales des architectes déterminèrent l'aspect essentiellement fonctionnel de cette architecture. En ce sens, l'architecture russe de la période soviétique a toujours été une architecture réaliste » (IKONNIKOV Andreï, 1990).

« Les formes de la vie familiale qui avaient prévalu se baises sur la demeure individuelle et sur des systèmes de services quotidiens, culturels ou autres organisés au niveau d'un ensemble, d'un quartier ou d'unité résidentielle encore plus grande à l'intérieur du corps urbain. On définit également plus ou moins le type de l'ensemble résidentiel, constitué par des immeubles à appartements et des infrastructures de services » (IKONNIKOV Andreï, 1990).

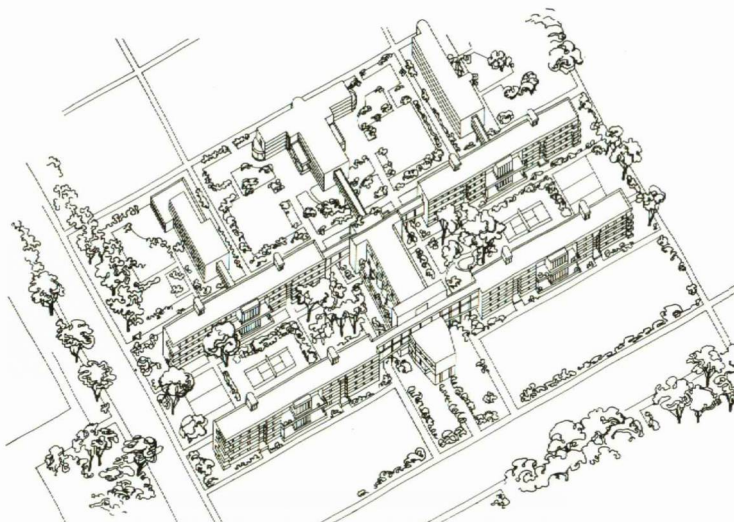
<sup>2</sup> Richard A. French, Ian F.E. Hamilton, *The socialist city. Spatial structure and urban policy*, Chichester, John Wiley and Sons, 1979, 541 p. Les contributeurs de cet ouvrage sont tous anglo-saxons (britanniques, américains, allemands), à l'exception de deux Polonais. Voir aussi, en français, quelques études empiriques dont rendit compte la revue Villes en parallèle (Paris X - Nanterre) : « Actes du 1<sup>er</sup> colloque franco-soviétique de géographie urbaine » (n°3, 1980), « Croissance et structures urbaines dans les pays socialistes européens » (n°6, 1982), « La ville soviétique avant la perestroïka » (n°26/27, 1998).

<sup>3</sup> MILIOUTINE Nikolai (1930) - *Sotsgorod. Le problème de la construction des villes socialistes* - Les Editions de l'imprimeur - Paris, 2002 - p.106

Figure 6.2.1.a1 : Alexandre et Léonide Vesnine, schéma directeur de Kouznetsk - projet pour un complexe d'habitation, 1929-1930



Alexandre et Léonide Vesnine. Schéma directeur de Kouznetsk; projet pour un complexe d'habitation. 1929-1930.



Source : IKONNIKOV Andreï (1990)

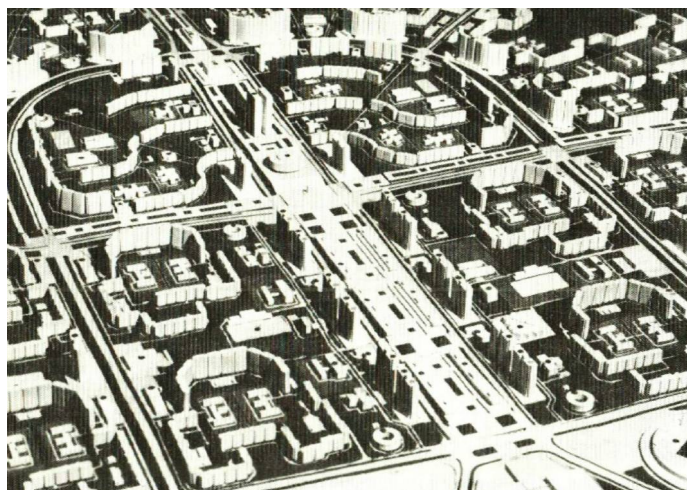
La normalisation et la standardisation devenaient les éléments clés dans l'établissement des nouveaux quartiers résidentiels aux villes socialistes en URSS (et aux autres pays socialistes influencés politiquement et économiquement de l'URSS). Selon IKONNIKOV Andreï (1990), la normalisation (au niveau des plans, des structures et des composantes architecturales) à laquelle il fut procédé, même d'une manière incomplète, pour la construction des ensembles permit une importante réduction des coûts et des délais de réalisation. La standardisation était considérée comme la base de la solution des problèmes d'ingénierie, des problèmes techniques mais également des problèmes artistiques. Alors la recherche d'une architecture spécifiquement adaptée à la préfabrication se poursuivait d'une manière plus radicale. La préfabrication s'affirma comme un facteur décisif de l'évolution de l'industrie du bâtiment mais également de l'architecture elle-même. Afin de faciliter la préfabrication, on adopta

un nombre minimal de types d'appartements et d'immeubles à appartements, de plus, certains ensembles résidentiels furent construits à l'aide d'un type unique de maisons. Dès lors, le plan-masse d'une unité de voisinage ou de tout un quartier pouvait se réduire à quelques combinaisons d'immeubles sériels identiquement rectangulaires. En pratique, cependant, la construction répétitive de types similaires de bâtiments sur de vastes territoires n'amena qu'une monotonie fastidieuse.

L'établissement des nouveaux quartiers résidentiels dans la ville (sous forme de combinaison des immeubles) est considéré comme un « jeu de construction » des concepteurs sur la base des pièces standard comme les commentaires de IKONNIKOV Andreï (1990) pour les quartiers résidentiels en URSS pendant des années soixante-dix. Le passage de l'immeuble sériel à des unités de standardisation plus élémentaires permettant plus de variations était la voie naturelle menant à une gamme plus étendue de combinaisons possibles à l'intérieur d'un même standard. On faisait alors un meilleur usage des sites disponibles et on réalisait un aménagement plus compact des bâtiments autour des espaces plus ou moins fermés requis. Deux méthodes firent ainsi leur apparition :

- (1) La première constituait un compromis et se basait sur l'utilisation de cellules standard offrant diverses combinaisons d'appartements, des nombres d'étages différents et diverses configurations (y compris des configurations non rectangulaires). En combinant un jeu relativement petit de tels « cubes », on pouvait assembler des bâtiments de dimension et de formes diverses ; on pouvait donner au bâtiment une silhouette attrayante, et on pouvait enfin introduire une certaine variété dans le rythme et la plastique des façades ;
- (2) La seconde est plus radicale dans son principe ; il s'agit en fait d'un système ouvert de standardisation. L'unité de base est ici un élément de construction qui fait partie d'une panoplie universelle permettant diverses combinaisons. A partir de là, on peut assembler des bâtiments qui soient différents non seulement en ce qui concerne leur forme extérieure mais également au niveau de leur aménagement intérieur et de leur façade.

Figure 6.2.1.a2 : Moscou, quartier résidentiel de Yassénévo, 1975, maquette



Source : IKONNIKOV Andreï (1990)



Figure 6.2.1.a3 : Togliatti, esplanade centrale



Source : IKONNIKOV Andreï (1990)

### ***b. La ville en « raïon » (район) / « microraïon » (микрорайон) en Union soviétique et aux pays socialiste***

Selon MOTTA Caroline (2007)<sup>4</sup>, « les réflexions du début du XX<sup>e</sup> siècle sur la ville soviétique en Russie se situaient dans la continuité de plusieurs théories d'urbanisme naissantes: en Espagne Arturo Soria y Mata (*La ville linéaire*, 1894), en Angleterre Ebenezer Howard (*Demain: un chemin pacifiste vers une réforme véritable*, 1898; ré-édité en 1902 et traduit sous le titre *Les cités-jardins de demain*), en France Le Corbusier (*La ville radieuse*, 1933) ».

De la notion originale « раïон » en russe, un « raïon » ou « raion », « rajon » (à distinguer le mot français « rayon ») est le terme utilisé dans plusieurs États de l'ancien bloc soviétique pour désigner deux types de subdivisions administratives : une subdivision territoriale ou une subdivision de ville.

La définition officielle de mot « raïon » est la suivante<sup>5</sup> :

- (1) Unité de division administrative territoriale en URSS à l'intérieur de certaines Républiques, régions, districts ;
- (2) Ville - centre administratif de raïon, là où se situent les organes de direction ;
- (3) Unité administrative territoriale dans les grandes villes.

Dans « L'aventure des mots de la ville »<sup>6</sup>, on peut trouver les déterminations de « raïon » et « microraïon » correspondant aux niveaux de subdivision spatiale et fonc-

<sup>4</sup> MOTTA Caroline (2007) - *L'expérience soviétique des villes nouvelles : évolution d'un paysage urbain* - Dossier #47 : *Les Villes nouvelles à l'Est* - Revue (en ligne) Regard sur l'Est - [http://www.regard-est.com/home/breve\\_contenu.php?id=786](http://www.regard-est.com/home/breve_contenu.php?id=786)

<sup>5</sup> MOKIENKO V.M., NIKITINA T.G (1998) - *Tolkovyj slovar'jazyka sovdepii* (Dictionnaire raisonné de la langue de Soviétie) - Folio-Press, Sank-Peterburgskij Gosudarstvennyj Universitet - Saint-Pétersbourg

tionnelle de la ville. Le programme de construction de logement lancé par Nikita Khrouchtchev à la fin des années 1950 combina cependant le sens géographique et le sens administratif de « raïon », dans un nouveau découpage de la ville. La construction s'opérait en effet au niveau d'une « unité fonctionnelle élémentaire de la ville »<sup>7</sup>, le « microraïon ». Cet espace de 20 à 30 hectares, libéré de toute ligne de transport ou de voie de communication routière, devait accueillir de 6.000 à 12.000 habitants, des services de proximité ou utilisation quotidienne : écoles, jardins d'enfants, magasins de première nécessité ou bibliothèque. Six à dix « microraïons » formaient le « raïon » résidentiel qui bénéficiait des services d'utilisation périodique (théâtres, clubs, maison de la culture, polycliniques, infrastructures sportives) nécessaires aux 25.000 à 50.000 habitants qui le composaient<sup>8</sup>. Le « raïon », au sens d'arrondissement urbain, était ainsi destiné à accueillir la population de quatre à huit « raïons » résidentiels.

Alors, le « microraïon », malgré quelques différences par rapport au « Neighborhood Unit », est aussi établi sur la base de l'aire d'influence ou de service de l'école (primaire et maternelle) et des commerces quotidiens à l'échelle du piéton. Mais il existe un niveau intermédiaire (« raïon ») qui est constitué par le regroupement de plusieurs unités fondamentales (« microraïons ») avec un centre regroupant des équipements plus nombreux. Autrement dit, le microraïon est une « version soviétique » de l'unité de voisinage « composée d'un complexe d'immeubles de logements et de bâtiments pour les services de la vie quotidienne pour la population (jardins d'enfants, crèches, écoles, cantines, équipement commercial de proximité, aires de sport et jardins) »<sup>9</sup>. Il est à la fois l'unité fonctionnelle élémentaire et l'unité socio-spatiale fondamentale de la ville soviétique, puis se répandra dans les pays d'Europe de l'Est à partir du milieu des années 1950 en marquant tout l'urbanisme d'inspiration soviétique aux villes socialistes.

« Les architectes et urbanistes soviétiques des années cinquante avaient tendance à ne pas traiter le schéma directeur comme un document qui, tout en étant soigneusement étudié, devait avoir une expression graphique très simple permettant son adaptation aux exigences des différentes étapes de l'aménagement urbain. En conséquence, le schéma directeur, au lieu d'être un instrument capable de guider les aménagements de la ville pendant une très longue période et susceptible de subir toutes sortes d'interprétations, devenait une sorte de « plan d'exécution » » (HOA Léon, 1981).

« Un groupe d'édifices et d'espaces libres formant un ensemble urbain cohérent constitue effectivement l'équivalent en urbanisme, du plan d'exécution (ou plutôt de

<sup>6</sup> Topalov Christian, Coudroy de Lille Laurent, Depaule Jean-Charles, Marin Brigitte (2010) - *L'aventure des mots de la ville* - Editions Robert Laffont - Paris

<sup>7</sup> BURGEL Guy, BURGEL Galia (1998) - *La ville soviétique avant la perestroïka* - Ville en parallèle - N° 26-27

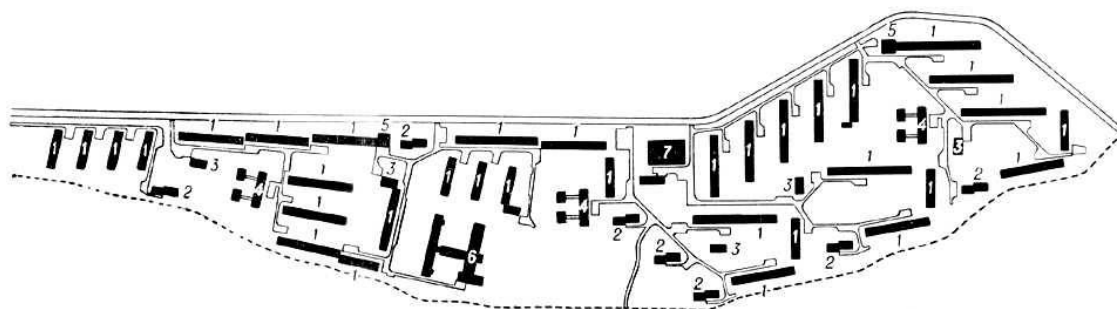
<sup>8</sup> KAMENSKIJ V.A. (1972) - *Leningrad, general'nyj plan razvitija goroda (Leningrad, plan général de développement de la ville)* - Lenizdat - Leningrad

<sup>9</sup> BURGEL Galia, BURGEL Guy (1998) (dir.) - *La ville soviétique avant la perestroïka* - in Villes en parallèle, n° 26-27 - p. 221

l'avant-projet) en architecture. On trouvait habituellement une rue secondaire tous les 100 ou 200 mètres, une rue principale à peu près tous les 400 ou 500 mètres. Et comme les rues suivent généralement les deux directions orthogonales, il en est forcément de même des maisons qui les bordent. Ce type de construction, appelé de puis « dispositifs à bordure » conduisit à généraliser la création de cours d'un assez triste » (HOA Léon, 1981).

Ce plan qui témoigne du rationalisme de la pensée architecturale se base sur une division nette en zones fonctionnelles. Le type le plus répandu de l'habitat urbain, c'est-à-dire l'immeuble à appartements groupés autour des circulations verticales était bien établi.

**Figure 6.2.1.b1 : Plan masse du raïon résidentiel Zhirmunai à Vilnius, 1968, architectes B.B. Cass, B.L. Kruminis, V.V. Zubrus, Sh.I. Lyubetskis**



*Légende : 1 - immeubles de 5 étages, 2 - immeubles de 9 étages, 3 - unités de soins primaires, 4 - jardins d'enfants, crèches, 5 - magasins, 6 - école, 7 - centre social et commercial*

Source : <http://bse.sci-lib.com/particle004383.html>

**Figure 6.2.1.b2 : Le raïon résidentiel Mustamäe à Tallinn, mis en place depuis 1961, architectes M. Port, W. Toppel, T. Kallas, L. Pettai**



Source : <http://bse.sci-lib.com/particle018693.html>



Figure 6.2.1.b3 : Le raïon résidentiel à Riga, construit de 1967 à 1970, architectes E. Urniek, O. Krauklis



Source : <http://bse.sci-lib.com/particle018693.html>

Figure 6.2.1.b4 : Raïon résidentiel Georgieni à Cluj en Roumanie (à gauche) et Raïon résidentiel à Prague (à droite)



Source : <http://www.diclib.com/Градостроительство/show/ru/bse/18519>

### *c. L'intermédiaire chinois avec son im/exportation d'une modalité d'habitat<sup>10</sup>*

Pendant l'époque 1949-1958, une économie planifiée et le cadre d'une société socialiste sont rapidement mis en place en Chine sur le modèle soviétique<sup>11</sup>. L'industrialisation de la Chine doit ses débuts à l'intervention de l'expertise soviétique dans les années 1950. La voie de développement adoptée est également importée. Les dirigeants chinois recourent aux outils classiques de l'économie politique socialiste : plans quinquennaux ; et centralisation des décisions en matière de choix écono-

<sup>10</sup> Cette section est fondée principalement sur les recherches et analyses de HOA Léon (1981) - *Reconstruire la Chine, trente ans d'urbanisme 1949-1979* - Editions du Moniteur - Paris

<sup>11</sup> La Chine signe avec l'URSS un traité d'amitié, d'alliance et d'assistance mutuelle en février 1950. Cette coopération est régulièrement renouvelée en mars 1953, avril 1956 et février 1959. Le rappel des experts soviétiques par Nikita Khrouchtchev y met officiellement en juillet 1960.

miques, d'allocation des ressources, de fixation des prix et de commercialisation des produits.

Sur le plan de l'aménagement, dès 1950 on commençait à créer dans les principales villes des organismes d'étude d'urbanisme et de contrôle des constructions. Ces organismes étaient établis sous l'autorité de l'administration municipale. Selon l'importance des villes, ils étaient soit indépendants, soit groupés avec des bureaux d'étude de projets d'architecture, de travaux municipaux... Pour en revenir au début des années cinquante, les organismes (ou embryons d'organismes) s'occupant des problèmes d'aménagement urbain étaient très peu nombreux par rapport à ce qu'ils sont devenus par la suite. Le personnel, mi-administratif mi-technique, comportait surtout des ingénieurs et des architectes. Il n'y avait pratiquement pas d'urbanistes. Ce personnel manquait d'expérience. C'est pourquoi les conseillers soviétiques furent si bien accueillis.<sup>12</sup>

Les principes directeurs ont été lancés par le gouvernement pour orienter la planification du développement général du pays ainsi que les études d'urbanisme qui en dérivent<sup>13</sup> :

(1) « Transformer les villes de consommation en villes de production » : l'immense majorité des villes de l'intérieur avaient gardé leur caractère féodal : centres administratifs et marchés, quelquefois centres culturels. Il fallait changer rapidement cette situation en créant une industrie moderne avec les emplois qu'elle comporte. Celle-ci pouvait faire partie du réseau industriel étendu sur l'ensemble du pays (le plus souvent de l'industrie lourde), elle pouvait aussi avoir un caractère local, notamment contribuer à ravitailler la ville et la région en objet de consommation (industrie légère). C'est-à-dire « pas de ville qui n'ait son industrie » ;

(2) Modifier la « géographie industrielle du pays » : la proportion et le caractère des industries à affecter à chaque ville dépendaient naturellement de la situation géographique, des ressources naturelles de la région, des facilités de communication. C'était cette répartition géographique qu'il s'agissait de modifier en implantant les nouveaux centres industriels à l'intérieur du pays et, pour commencer, sur les grandes voies de communication existantes ;

(3) Limiter le développement des grandes villes, mettre l'accent sur l'extension et la création de petites villes, lesquelles permettent un meilleur rapprochement avec la campagne en favorisant l'essor et la modernisation des villages : les villes nouvelles devaient se tenir dans les limites de 50.000 à 100.000 habitants, seules des circonstances spéciales justifieraient la construction de villes de 200.000 à 300.000 habitants.

En attendant l'élaboration des programmes pour les plans d'aménagement, on établissait le plus vite possible une sorte de programme hypothétique, une ébauche de schéma directeur. Sur la base de quoi on attribuait le terrain et, au moment voulu, le

---

<sup>12</sup> HOA Léon (1981) - p.44-45

<sup>13</sup> HOA Léon (1981) - p.45-48

permis de construire. Le sol urbain étant nationalisé, il n'était pas vendu mais attribué ce qui donnait lieu dans les premiers temps à une certaine générosité que peu à peu on allait limiter. Ces méthodes et approches imposées par les circonstances du moment allaient avoir d'utiles répercussions longtemps après, lorsque les événements montrèrent que tout le programme prospectif de développement avait les plus grandes chances de se modifier en cours de route et que les meilleurs schémas directeurs sont ceux qui, tout en étant susceptibles de guider les aménagements urbains bien agencés, ont l'avantage d'être les mieux adaptables à certaines modifications de programme.<sup>14</sup>

Dès le début de 1953 le premier plan quinquennal prenait son départ. Ce premier plan de développement était accueilli avec satisfaction par tous, notamment par ceux qui travaillaient dans le domaine de l'urbanisme. Comme son nom l'indiquait, c'était un plan de cinq ans, donc à court terme, alors qu'il eût été préférable pour le schéma directeur d'une ville de disposer d'un programme prospectif de vingt, trente ou même cinquante ans. Mais à cette époque il n'était pas possible pour la Chine d'établir des plans prospectifs à si long terme. Le pays partait de zéro, ou presque, non seulement dans l'industrie, les transports, mais aussi dans tous les domaines de la documentation scientifique : géologie, climatologie, statistique, cartographie.<sup>15</sup>

Avec le mot d'ordre « compter sur ses propres forces », la Chine recherchait (ou ne négligeait pas) l'aide extérieure, mais compter avant tout sur ses propres moyens. Tout échange doit se faire sur un pied d'égalité, sans conditions morales ni politiques, même s'il s'agit de ses meilleurs amis et, à l'époque, la Chine et l'URSS étaient de grandes amies. Alors, avec l'afflux de plusieurs milliers de conseillers et de spécialistes, l'influence soviétique ne pouvait manquer de se faire sentir. Mais sur certains points, la Chine n'était pas d'accord avec son « grand frère ».<sup>16</sup>

D'une part, « quantité, rapidité, qualité, économie », tel fut le mot d'ordre lancé en 1958, alors qu'on s'apprêtait à effectuer un « grand bond en avant » dans la construction comme dans la production. D'autre part, en raison de la « collectivisation totale de la vie », tout le monde est logé à la même enseigne, mais sauf cas exceptionnels les écarts ne sont pas très grands. Par exemple, le directeur d'un important organisme pourrait bien habiter le même immeuble que son personnel. Il bénéficiera seulement d'une superficie et d'un nombre de pièces plus élevés, parfois d'un équipement sanitaire plus complet. C'est dans ce contexte général qu'il faut voir les problèmes de la construction de logements en grande série, de la standardisation et de la normalisation qui en découlent. La tendance fut donc en ces années :

- d'augmenter graduellement le nombre d'étages ;
- de normaliser les types de logements et les éléments de construction ;

---

<sup>14</sup> HOA Léon (1981) - p.48

<sup>15</sup> HOA Léon (1981) - p.57-58

<sup>16</sup> HOA Léon (1981) - p.58-59

- de grouper les habitations en unités résidentielles bien desservies en équipement divers et de plus en plus grandes, jusqu'à une certaine limite, bien entendu.

Lorsqu'en 1955 on commença à étudier systématiquement les logements à construire en grande série, c'était le moment où l'influence des conseillers soviétique était la plus forte.

En 1960 et 1961, au plus fort des « années difficiles », on profita du ralentissement des travaux pour mettre en route les enquêtes sur l'habitat et la normalisation des éléments de construction :

(1) Des enquêtes auprès des usagers ;

(2) On procéda dans la même période à la normalisation de tous les éléments en béton armé préfabriqué et normalisé sur un module 0,3m (après plusieurs conférences nationales) des habitations.

La standardisation des logements, la normalisation et la préfabrication de leurs composantes permettaient, en approfondissant les études de façon systématiques, de déterminer les formules les plus appropriées pour la grande masse des habitants et de construire des logements de façon rapide et économique.

Malgré les très grands efforts déployés et le nombre important d'habitations nouvellement construites, la pénurie reste sérieuse pour les raisons principales suivantes<sup>17</sup> :

(1) Un triste héritage (reflété par la situation lamentable de l'habitat urbain de la Chine avant 1949) ;

(2) L'accroissement de la population citadine (causé par l'amélioration des conditions sanitaires, l'allongement de l'espérance de vie), conséquence de la poussée démographique ;

(3) L'afflux des villageois dans les villes par suite de la rapide industrialisation ;

(4) L'insuffisance des investissements dans le logement (représenté par la différence dans la relation entre le rythme du développement industriel et celui de la construction des logements) ;

(5) L'insuffisance de l'industrialisation du village (qui était un facteur important pour éviter l'afflux vers les villes) ;

(6) De trop nombreux programmes de prestige (absorbaient encore une partie des investissements qui auraient pu être consacrés au logement) ;

(7) La disparition d'une partie du patrimoine (entraînait les besoins de relogement des habitants) ;

(8) Les défauts de certains prototypes (causaient l'utilisation irrationnelle des surfaces bâties).

Durant les trente premières années de la Chine Populaire, l'offre de logement en milieu urbain était assurée par un système socialiste. La quasi-totalité du parc privé des

---

<sup>17</sup> HOA Léon (1981) - p.188-190

villes du pays a été transformée en logements publics au cours de la période dite de « Transformation Socialiste » (1956-1966), puis pendant la Révolution culturelle (1966-1976)<sup>18</sup>.

Une partie importante des citoyens vivent dans des unités résidentielles créées après la fondation de la République populaire. Ces unités constituent les éléments de base dont la juxtaposition forme une très grande partie de la ville. La définition d'une dimension idéale intéresse bon nombre d'urbanistes en Chine. Suivant les principes soviétiques de l'aménagement urbain de la ville et l'organisation structurale des nouveaux quartiers résidentiels, ces unités montraient la hiérarchie spatiale dans les nouvelles zones de la ville, conformément au système économique centralisé et fortement hiérarchisé.

Comme partout ailleurs, l'importance de l'unité résidentielle dépend beaucoup de son école primaire, de la taille optimale de celle-ci et de sa position par rapport aux logements desservis, c'est-à-dire de la distance à parcourir par l'élève habitant plus loin. Pour la taille, on ne désire pas descendre en dessous de 18 classes pour l'école primaire de six années. En s'en tenant au chiffre actuel, très élevé, de 50 élèves par classe, cela ferait une école de 900 élèves<sup>19</sup>. Le nombre correspondant d'habitants de l'unité résidentielle serait d'environ 6.000 habitants. Un essai graphique montre que dans le pire des cas le trajet domicile-école de l'écolier serait d'environ 600 mètres, ce qui correspond à 9 hectares de superficie<sup>20</sup> et à huit ou dix minutes de marche. On retrouve les 500 mètres à vol d'oiseau qui semblent être la norme internationale. Pour correspondre à un habitat vraiment confortable ce taux devrait être diminué de moitié, faisant descendre de la population de 6.000 à 3.000. Pour cet effectif de population l'école devient trop petite, même avec beaucoup moins d'élèves par classe. Donc, un chiffre moyen raisonnable de la population futur choisi était 4.500, ce qui correspondrait pour la période présente à une population de 9.000 habitants<sup>21</sup> en restant approximativement dans la même superficie pour ne pas allonger le trajet domicile-école. On élève donc la densité, pourtant déjà assez forte : 9.000 personnes sur 9 hectares cela représente une densité de 1.000 habitants/ha pour la période présente et de 500 habitants/ha pour un futur où la population serait ramenée à 4.500 habitants.<sup>22</sup>

---

<sup>18</sup> LI Mingye (2011) - *De la planification à la bulle immobilière, le logement en Chine* - Etudes foncières - N°151, mai-juin 2011, p.27-33

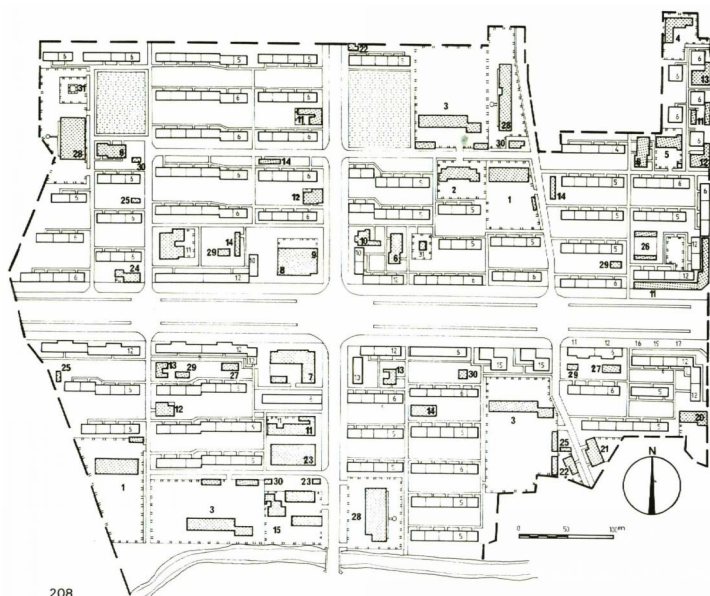
<sup>19</sup> Selon HOA Léon (1981), du fait de l'insuffisance du corps enseignant et de la nécessité d'économiser les locaux, les classes sont très chargées : 50 élèves. Le cycle primaire étant jusqu'à présent de 6 années, le nombre de classes devait toujours être un multiple de six : 12, 18, 24... Pour des raisons de concentration des services généraux et de réduction du personnel administratif, la tendance est d'éviter les écoles de moins de 18 classes, c'est-à-dire de moins de 900 élèves.

<sup>20</sup> Les écoles des unités résidentielles étaient souvent disposées aux coins ou à la zone périphérique du terrain de l'unité.

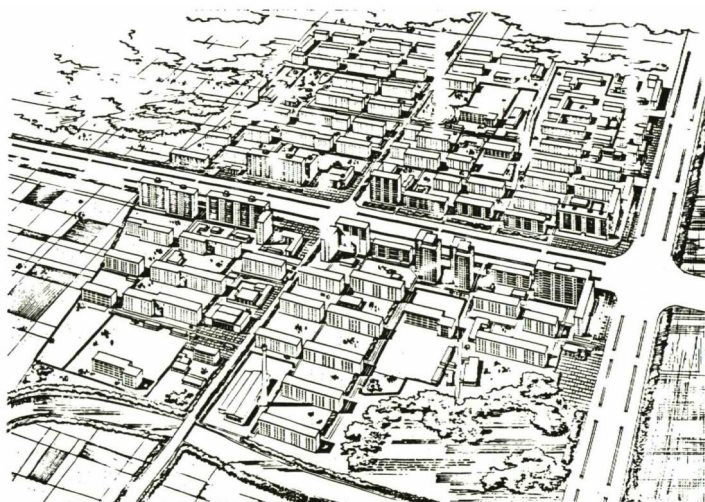
<sup>21</sup> En prévoyant la surface de logement de 20m<sup>2</sup>/personne au lieu des 8 à 10m<sup>2</sup> actuels, tous chiffres théoriques, bien entendu

<sup>22</sup> HOA Léon (1981) - p.202

Figure 6.2.1.c1 : Le quartier de Quingsong (4 unité résidentielles de diverses tailles)



208



209. Vue générale.

Quartier de Quingsong  
(4 unités résidentielles  
de diverses tailles).

208. Plan de masse :  
Services publics  
Imeubles  
d'habitation à 6 (ou x)  
niveaux  
Jardins publics  
1. école primaire  
2. école maternelle  
3. école secondaire  
4. commissariat de police

5. comité de quartier  
6. comité d'îlot  
7. grand bazar  
8. restaurant  
9. salon de coiffure  
10. P.T.T.  
11, 12. magasins d'alimentation  
13. cafétéria  
14. abri à bicyclettes  
15. service des logements  
16. caisse d'épargne  
17. librairie  
18. pharmacie  
19. réparation de bicyclettes  
20. terminal d'autobus

21. matelasserie  
22. station de récupération  
23. cinéma  
24. station polyvalente de  
réparations  
25. toilettes publiques  
26. centre de contrôle de la  
distribution d'eau et de gaz  
27. club des jeunes  
28. chaufferie  
29. station de pompage  
30. transformateur  
31. station de régulation de  
gaz  
32. bazar

Source : HOA Léon (1981)

La répartition des équipements collectifs à l'unité résidentielle comprend<sup>23</sup> :

- Les écoles primaires (de six années) : comme la scolarisation est pratiquement totale dans les villes, il suffit de prévoir un nombre de classes proportionnel au nombre des habitants de l'unité en tenant compte de la pyramide des âges. Pour

<sup>23</sup> HOA Léon (1981) - p.194-200

l'emplacement de l'école, comme partout ailleurs dans le monde, on cherche à éviter que les enfants aient à traverser des voies à grande circulation. Dans les premiers temps on avait tendance à placer les écoles au centre des unités résidentielles, mais le bruit engendré par les activités de plein air conduisit à les mettre plutôt en zones périphériques, quitte à allonger un peu le trajet des écoliers.

- Les écoles secondaires : la prévision est ici plus complexe que pour les écoles primaires, car la scolarisation dans le second degré n'est pas encore généralisée. C'est pourquoi on remarque une certaine disparité dans le nombre de classes selon les unités résidentielles envisagées.

- Les écoles maternelles : elles sont plus petites et disséminées afin de raccourcir le trajet logement-école. Elles se trouvent souvent près du centre commercial et, autant que possible, près de l'accès principal de l'unité afin que les parents qui viennent chercher leurs enfants en rentrant du travail puissent aisément faire leurs courses en même temps.

- Les crèches : dans les projets des années cinquante, chaque groupe de maisons d'habitation (mini-quartier ou îlot) était doté d'une crèche. En fait, cela n'était pas toujours nécessaire : les usines et organismes d'une certaine importance avaient déjà leur propre crèche dans l'enceinte même de l'établissement.

- Les dispensaires : comme dans le cas des crèches, ils n'étaient pas nécessaires. Mais le dispensaire de quartier conserve son utilité pour servir une partie de la population active dont l'établissement avait pas son propre dispensaire, et une autre partie non active de la population (ménagères, retraités), les dimanches et jours fériés.

- Les restaurants : comme pour les crèches et les dispensaires, ils sont rarement grands et presque toujours doublés par une sorte de cafétéria servant des repas rapides et surtout le petit déjeuner.

- Le commerce de détail : le centre commercial de l'unité résidentielle constitue l'échelon de base de la pyramide « réseau de distribution », le centre secondaire étant l'échelon intermédiaire. De plus, il y avait des boutiques de l'unité résidentielle appelées « magasins aux cent articles ».

- Les services : chaque unité était dotée d'un réseau assez complet de services : poste, banque et caisse d'épargne, réparation de bicyclettes... Dans certaines unités on a installé quelques autres services : bains-douches, « station de réparation en tous genres », « station de récupération »...

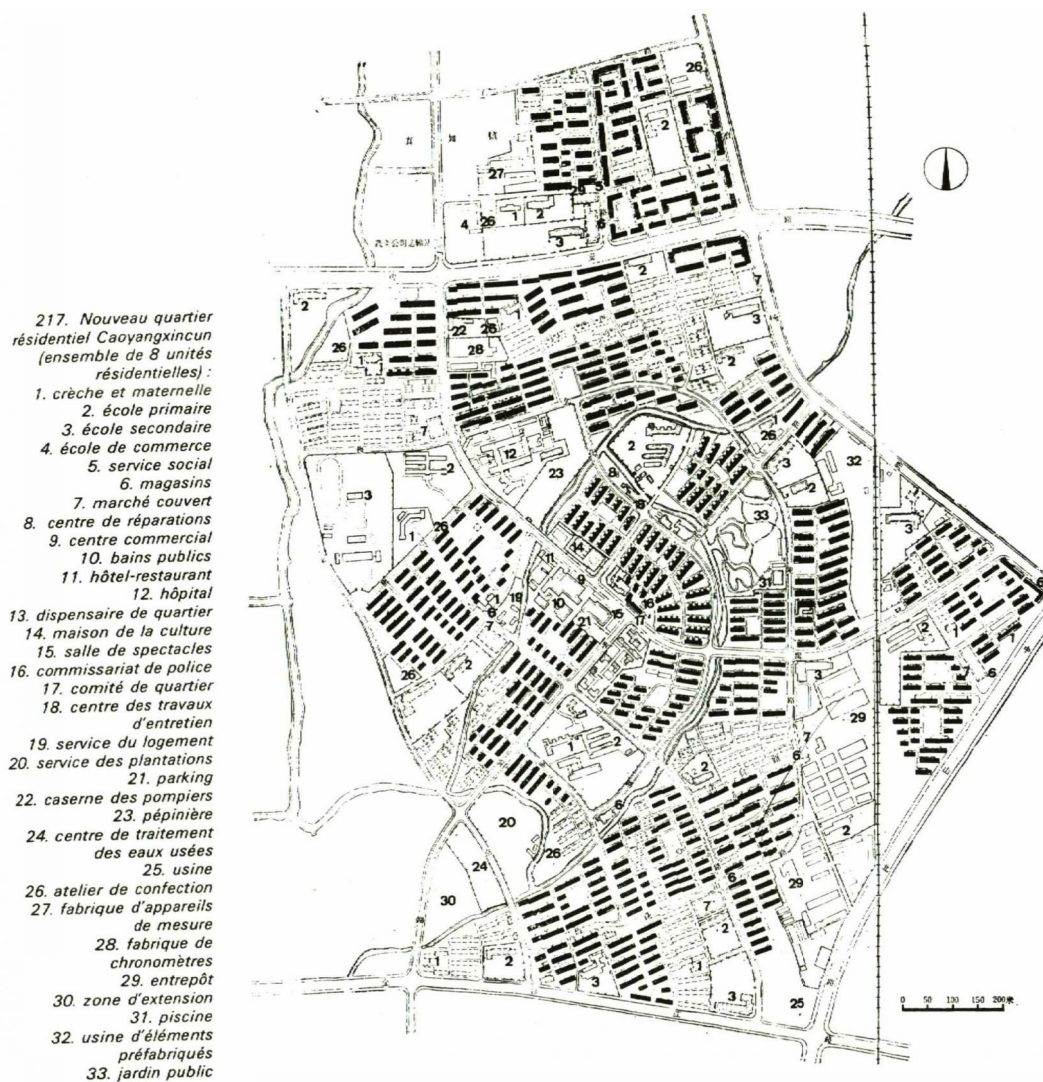
- La culture et les loisirs : les centres culturels et de loisirs sont inégalement répartis dans les unités résidentielles. En principe on trouve un équipement plus complet dans les cités ouvrières ou dans les unités relativement isolées.

Presque tous les ensembles nouveaux se caractérisent dans leur composition par des maisons en rangs parallèles orientés systématiquement vers le sud malgré les différences climatiques d'une région à l'autre (à part ceux qui datent de l'époque où l'on disposait des maisons en « îlots », à la mode russe, avec des cours tristes et sans caractères). Un très petit nombre d'immeubles orientés est et ouest ont été réalisés le long de certaines artères nord-sud afin d'éviter l'alignement de toute une série de



murs pignons sur la rue (mais ces immeubles n'ont pas été favorablement accueillis par les habitants). Ce mode de composition crée des espaces uniformes qui se répètent avec une navrante monotonie, d'autant plus que les variations dans les hauteurs des maisons ne sont pas nombreuses.

Figure 6.2.1.c2 : Le nouveau quartier résidentiel Caoyaxincun (ensemble de 8 unités résidentielles)



Source : HOA Léon (1981)

Sur le domaine de la fourniture et de la gestion de sols des unités résidentielles, l'article 5 du chapitre I de la Constitution de la Chine de 1978 précise que la propriété des moyens de production (dont fait partie le sol) se présente sous 2 formes :

- (1) La propriété socialiste « du peuple tout entier » (c'est-à-dire propriété nationale) ;
- (2) La propriété collective socialiste.

Plus loin (art. 6) il est dit : « ... les ressources naturelles, les eaux, ainsi que les forêts, les terres incultes et autres ressources marines et terrestres que possède l'Etat sont propriété du peuple tout entier ».

Ces deux formes de propriété posent actuellement des problèmes, du fait de l'extension des villes vers les campagnes environnantes. En effet, la Constitution stipulant aussi que l'Etat a le droit de réquisitionner tout terrain indispensable à la vie économique et aux autres besoins vitaux de la nation, il s'ensuit qu'en pareil cas les paysans concernés doivent être dédommagés. L'Etat (en fait l'organisme qui le représente) offre aux paysans 2 solutions :

- (1) La première consiste à les réinstaller sur un autre terrain, avec obligation pour l'organisme acquéreur de le défricher, si besoin est, de manière à ce qu'il y ait équivalence avec ce que possédaient auparavant les paysans ;
- (2) La deuxième est de faire les paysans embaucher par l'entreprise qui a eu besoin de leur terre ou par des entreprises connexes.

Alors, on peut trouver que la Chine devient un laboratoire et un modèle du Vietnam lorsque la plupart des principes chinois sur les domaines de la fabrication du logement planifié et de la gestion foncière sont appliqués au Vietnam plus tard.

#### ***d. Les programmes de logement (planifié) aux grandes villes des pays voisins<sup>24</sup>***

Les grandes villes des pays en Asie du Sud-Est ont fait face à la « crise urbaine » des années 1960-1970 avec un taux de croissance démographique très fort. A côté des politiques de contrôle très strict de l'immigration et de limitation des naissances, les autorités centrales ont lancé les stratégies générales du développement résidentiel sous forme de logement planifié. Les organismes centraux en charge du logement public à l'échelle nationale étaient instaurés, comme le « Housing and Development Board » (HDB) en 1960 à Singapour, les Offices Nationaux du Logement (du type « National Housing Authority) en Thaïlande en 1973, en Indonésie en 1974, aux Philippines en 1975. Ce processus institutionnel ne fait pas que traduire une sensibilisation accrue des administrations nationales aux problèmes du logement. Il correspond à une « urbanisation » des interventions étatiques, alors que depuis l'après-guerre une part importante de l'effort de développement de ces pays majoritairement ruraux était absorbée par la modernisation de l'agriculture.

Le lancement des stratégies urbaines et des politiques du logement de ces pays en Asie du Sud-Est après les instaurations des Offices Nationaux du Logement faisait changer la composition des villes, spécialement les villes-capitales. Les logements « nouveaux » sous la forme de grands ensembles et de villes nouvelles - tours et barres - devenaient les éléments majeurs au lieu des maisons de compartiments chinois et des villages urbains.

Le panorama des politiques de logement aux pays de l'Asie du Sud-est dans l'époque des années de 1950 à 1980 est présenté par 3 cas typiques (Singapour, la Malaisie et

---

<sup>24</sup> Cette section est fondée principalement sur les recherches et analyses de GOLDBLUM Charles (1987) - *Mé-tropoles de l'Asie du Sud-est, Stratégies urbaines et politiques du logement* - Collection « Villes et Entreprises » - L'Harmattan - Paris

Kuala Lumpur, la Thaïlande et Bangkok) qui sont présentés dans GOLDBLUM Charles (1987).

### **Singapour**

Après un large succès aux élections et la formation d'un nouveau gouvernement, une loi sur le développement et le logement fut adoptée en 1960, menant à la création du « Housing and Development Board » (HDB) en remplacement de l'existant « Singapore Improvement Trust » (SIT).

Singapour est le pays le plus dynamique en Asie du Sud-est. Les politiques du logement planifié à Singapour sont estimées plus globales que dans les autres pays voisins. Alors, avec l'instauration de HDB, les types de logement planifié, par la rénovation urbaine, les grands ensembles et les villes nouvelles, ont fait les nouvelles typologies de l'habitat.

Il existait 2 formes résidentielles dans la fabrication de logement :

(1) La fabrication publique avec les logements publics produits par le HDB, associés aux formes prescrites de la croissance urbaine - aménagement périurbain discontinu organisé autour de grands ensembles et de villes nouvelles ;

(2) La fabrication privée avec les logements privés produits par les sociétés de promotion sous forme de « condominium », également inscrit dans le processus de planification à la fois sur le plan juridique, sur le plan de la localisation et sur le plan du mode d'occupation de l'espace.

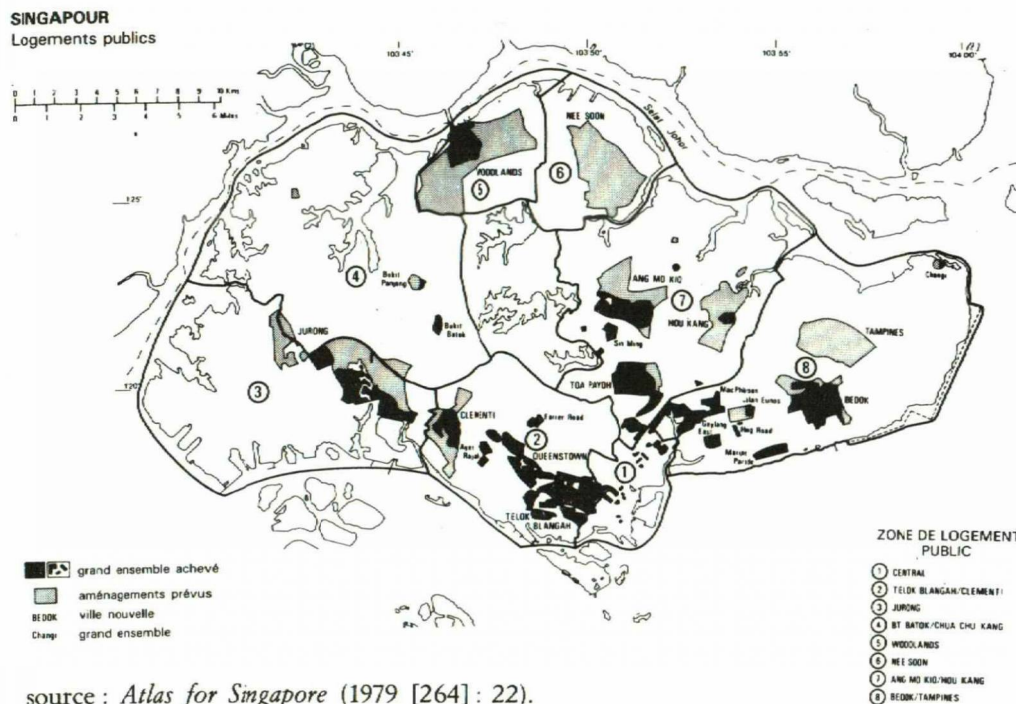
Le HDB joue un rôle très important pour la fabrication de logement public, spécialement de logement social. On parle à Singapour de HDB-flats comme en France de logement-HLM. Le HDB contrôle tout le processus de fabrication du logement pour assurer la qualité et la quantité programmée de logement. La plupart des singapouriens vivent (avec le rôle de locataire ou propriétaire) dans les immeubles de logement public du HDB.

**Tableau 6.2.1.d1 : Activité de construction du HDB (1960-1985) à Singapour**

<b>Programme quinquennal</b>	<b>Période</b>	<b>Nombre de logements programmés</b>	<b>Nombre de logements réalisés</b>	<b>% de la population logée par le HDB</b>
Premier	1960-1965	50.000	54.430	23
Second	1966-1970	60.000	66.239	35
Troisième	1971-1975	De 100.000 à 125.000	113.819	50
Quatrième	1976-1980	150.000	137.670	65
Cinquième	1981-1985	De 100.000 à 155.000	180.000	84

Source : GOLDBLUM Charles (1987)

Figure 6.2.1.d2 : Les zones de logement public à Singapour



source : *Atlas for Singapore* (1979 [264] : 22).

Source : GOLDBLUM Charles (1987)

L'emprise croissante des interventions des organismes publics dans la sphère du logement a stimulé aussi le développement du logement privé, surtout sous forme de « condominium » (sous le vocable américanisé) avec ses appartements de luxe et ses équipements, ses services collectifs. Cette notion a été utilisée juridiquement en 1972.

Selon GOLDBLUM Charles (1988)<sup>25</sup>, « les nouvelles formes résidentielles promues par le secteur public tendent ainsi à définir une nouvelle configuration socio-urbaine dont la particularité est d'investir, progressivement, la totalité du territoire singapourien. A mesure que le programme de logements publics s'intensifie - il dépasse la production annuelle de 20 000 logements au cours du troisième programme quinquennal du HDB (1971-1975) -, la logique d'implantation des grands ensembles (*housing estates*) cède en effet le pas à celle de l'instauration de villes nouvelles (*new towns*) plus éloignées de la capitale, formant une couronne discontinue sur le pourtour de l'île ».

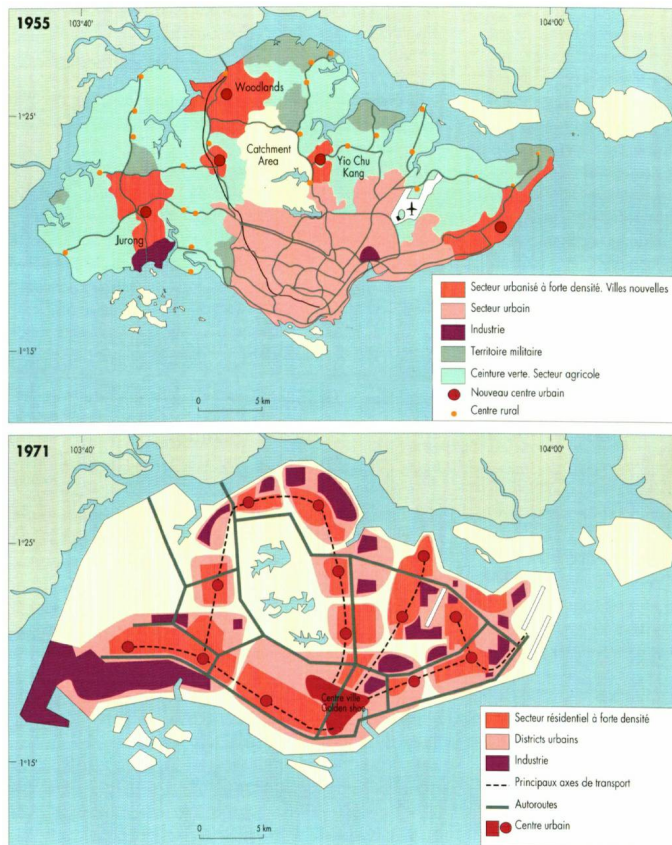
« Compte tenu de la priorité accordée à la politique du logement dans la phase pionnière du Gouvernement et de l'antériorité du HDB sur les autres institutions d'aménagement, c'est d'abord à travers les principes de localisation et d'attribution des logements publics que se marque la transformation urbaine. Ces deux dimensions sont, en effet, indissociables du point de vue de l'évolution des conceptions des nouvelles zones résidentielles. L'intensification des programmes publics dans ce domaine (avec

<sup>25</sup> GOLDBLUM Charles (1988) - *Singapour (1819-1986) : émergence de la ville moderne et mythe rural* - Archipel, volume 36 (1988), Villes d'Insulinde (I) - p. 227-270



une moyenne annuelle dépassant les 25.000 logements au cours du quatrième programme quinquennal 1976-1980 et les 30.000 logements au cours du cinquième) ainsi que leur diffusion territoriale s'accompagnent également d'une réorientation de leurs objectifs : ceux-ci ne visent plus désormais le seul transfert des « mal logés » du centre-ville dans des immeubles locatifs ; répondant à l'expansion économique de la Cité-Etat, ils intègrent des couches de revenus de plus en plus élevées (y compris les cadres supérieurs) par le biais de l'accession à la propriété et accueillent aujourd'hui plus de 80% des deux millions et demi d'habitants que compte Singapour. Les villes nouvelles (plus d'une quinzaine achevées ou en cours de réalisation), dotées chacune d'une population excédant généralement les 100.000 habitants, présentent par conséquent un échantillon assez large de la société singapourienne « rénovée ». Le mode de regroupement par immeuble des appartements de même catégorie (du logement d'une pièce de 33 m<sup>2</sup> au cinq pièces de 145 m<sup>2</sup>) apparaît comme la traduction directe de la nouvelle stratification de la société fondée sur le salariat, le type d'immeuble et sa localisation intervenant comme signes de distinction sociale ; mais l'attribution des logements par tirage au sort, pour une catégorie et une localisation données, impose la mixité ethnique. Les villes nouvelles apparaissent comme l'instrument et le cadre d'une transformation socio-économique, assortie d'une volonté d'intégration nationale, compte tenu des caractéristiques pluri-ethniques que conserve la société singapourienne » (GOLDBLUM Charles, 1988).

Figure 6.2.1.d3 : Singapour à la recherche d'un modèle urbain



Source : BRUNET Roger (1995) - *Asie du Sud-est, Océanie* - Collection « Géographie Universelle » - Berlin/Reclus

Mais la conception même des villes nouvelles évolue, à mesure que celles-ci gagnent en nombre et en diversité sociale, depuis les premières générations urbaines : Queenstown, Toa Payoh, jusqu'aux réalisations les plus récentes : Bukit Batok, Jurong Est et Ouest, Tampines, Yishun, Zheng-hua. Cette évolution est observable dans la variété plus grande des types d'immeubles (traitement des façades, agencement des logements) ; elle joue également à l'échelle urbaine, dans le traitement plus sophistiqué des espaces publics et des centres urbains (notamment sur le plan des équipements collectifs et commerciaux), contrepartie de leur éloignement de la capitale. Ainsi s'élabore une conception de villes nouvelles « autonomes » aux groupements hiérarchisés en fonction des niveaux d'équipements (îlots, unités de voisinage, centre urbain), la liaison habitat-travail étant partiellement assurée par l'adjonction de zones d'industries non polluantes. Ces principes d'agencement, repris avec des variantes dans chacune des villes nouvelles, définissent, à l'échelle de l'île, un parcours discontinu de villes nouvelles articulées au centre urbain de la capitale - qui demeure le principal pôle d'emploi tertiaire - par un réseau de voies rapides, d'auto routes et prochainement par un réseau de transport en commun (Mass Rapid Transit System - MRT), l'un des principaux projets actuels du Gouvernement singapourien (GOLD-BLUM Charles, 1988).

Le HDB jouait le rôle immanquable dans la conception et la construction du logement de qualité et à bon marché. Il apportait toujours des programmes et des politiques du logement très innovants : non seulement il a construit des immeubles collectifs, mais aussi a créé des espaces bien unis pour les habitants ; non seulement il a établi des zones urbanisées, mais aussi a formé des communautés des habitants vivant intimement à proximité. On peut dire que Singapour est presque le seul pays du monde dont la plupart des habitants possèdent leur logement avec les aides efficaces du gouvernement.

### ***La Malaisie et Kuala Lumpur***

Le fort accroissement de la population urbaine que connaît la Malaisie depuis l'après-guerre. En raison du caractère tardif et assez peu efficace des interventions publiques, une part importante de la croissance urbaine continue à s'opérer sous la forme d'établissement de *squatter* qui étaient très mal desservis en infrastructure.

La nécessité d'une intervention publique dans le domaine du logement a été reconnue dès 1947. En 1952, un « Housing Trust » a été établi dont le rôle était d'utiliser des fonds propres pour accorder des prêts aux gouvernements locaux des Etats et de superviser l'élaboration, la mise en œuvre et la gestion des programmes de logements sociaux. Depuis 1974, la définition de la politique du logement social dépend d'un Département National du Logement (National Housing Department - NHD) intégré au Ministère du Logement et des Collectivités Locales.

Le projet de Schéma Directeur (Kuala Lumpur Draft Structure Plan 1982) élaboré pour le Territoire Fédéral marque un tournant dans l'approche de la planification urbaine

de la capitale intégrant les options économiques et sociales dont la question du logement est importante.

Ce projet présente 7 types de logements économiques :

(1) Les formes pavillonnaires :

- Les habitations individuelles (R+1) en bande, expérience de *low-rise high-density* ;
- Les habitations compactes (R+1 ou R+2) avec une façade étroite sur la rue (4 ou 5 mètres), modèle adapté du compartiment chinois, mais dissocié de son usage commercial ou artisanal ;
- Les pavillons en bande de plain-pied ayant 6 mètres de façade ;
- Les grappes de 4 logements (R+1) regroupés autour d'un puits central d'aération, la façade est de 5,5 mètres et un passage de 4,6 mètres sépare chaque grappe des groupements adjacents ;
- Les grappes de 4 logements de plain-pied partageant une cour avec une façade de 6 mètres.

(2) Les formes d'habitation collective :

- Les petits collectifs de 4 à 6 étages sans ascenseur réalisés soit dans le cadre d'aménagements périurbains, soit dans le cadre de villes nouvelles ou d'ensembles résidentiels contrôlés ou produits par le secteur public, et offert - en location, généralement - aux couches salariées à faibles revenus ;
- Les grands ensembles résidentiels de plus de 10 étages avec ascenseur (*high-rise high-density*), réalisés par le secteur public et principalement destinés au relogement des *squatters*.

Les lotissements pavillonnaires privés (villas, maisons jumelées, pavillon en bande) aux opérations ont connu un développement considérable dans le contexte de la croissance économique des années 1970 au processus d'extension périurbaine. Certaines des opérations de promotion privée prennent l'allure de « villes nouvelles ». Mais le logement économique prescrit par cette typologie ne rejoint pas le lotissement pavillonnaire produit par la promotion privée.

**Figure 6.2.1.d4 : La ville nouvelle Subang Jaya New Town (9.500 logements destinés à recevoir 50.000 habitant) était lancée en 1974**



Source : [http://wikitravel.org/en/Subang\\_Jaya](http://wikitravel.org/en/Subang_Jaya)



Au cours des années 1975-1980, le secteur public n'a construit que 1.600 logements par an dans la capitale, contre 9.400 logements du secteur privé. Alors, face au besoin de 89.100 logements estimés pour 1980-1985, outre les programmes publics directement réalisés par les agences fédérales, les collectivités territoriales ou les institutions de développement régional, les pouvoirs publics se proposent d'intervenir sur les opérations menées par la promotion privée. L'Etat impose aux promoteurs privés pour chaque opération un quota, variant de 30 à 50% de logement faible coût, ce qui devra induire une péréquation des coûts (acquisition foncière, viabilisation, construction) entre les logements destinés au secteur libre et ceux dont la distribution est contrôlée par l'Etat. Cependant, l'application de ces quotas porte principalement sur les grandes opérations de lotissement périurbain. En termes de marché, on peut schématiquement distinguer 5 catégories de logement sur le Territoire Fédéral :

- le logement locatif à faible coût (loyer subventionné) ;
- le logement locatif non subventionné (immeuble de rapport) ;
- le logement à faible coût vendu (subventionné) ;
- le logement à coût moyen vendu (subventionné) ;
- le logement vendu sur le marché libre.

Grâce aux dispositions prises, le Schéma Directeur, entend remettre en cause la division du marché qui tend ainsi à s'établir entre secteur public (logement économique subventionné) et secteur privé (produisant principalement des pavillons). Le Schéma recommande que la distribution de ces logements économiques revienne à une institution fédérale intégrant les fonctions relatives au logement détenues à ce jour par divers organismes, afin de s'assurer, d'une part, que ces logements iront effectivement aux populations à revenus modestes, d'autre part, que les proportions ethniques prévues. Autrement dit, ce projet de Schéma Directeur porte l'accent sur les mécanismes d'intégration économique-ethnique attendus des nouveaux modes de distribution du logement, associant la promotion privée.

**Figure 6.1.2.d5 : La rénovation urbaine très forte au centre-ville de Kuala Lumpur : les secteurs de logements traditionnels sont remplacés par les CBD modernes**



Source : <http://wpwide.com/petronas-twin-towers-kuala-lumpur-malaysia-city-wide-hd-wallpaper/>

A côté d'extension périurbaine dans le cadre d'aménagement de nouvelles zones, la rénovation urbaine au centre-ville est réalisée simultanément par le remplacement des compartiments chinois à deux niveaux en des édifices modernes élevés afin de rehausser l'image du centre de la capitale comme pôle commercial d'envergure nationale.

La logique de développement périurbain de Kuala Lumpur après l'époque coloniale qui trouvait ses fondements dans les stratégies de fixation et de contrôle de populations (sous forme de « Nouveaux Villages ») et de résolution « externe » des problèmes urbains (sous forme de « Villes Nouvelles »). La fixation de la typologie du logement économique, la stratégie de rénovation urbaine et les perspectives de la politique des transports étaient témoin de la régulation entre les mécanismes économiques de la ville et la volonté politique de l'autorité municipale.

### **La Thaïlande et Bangkok**

Dès le début des années 1950, les institutions centrales de logement étaient établies, comme le Bureau du Logement Public, l'Office de l'Habitat Social. Mais jusqu'aux années 1960, le secteur public de logement en Thaïlande était caractérisé par le « laissez-faire » et par la multiplicité des intervenants finançant chacun des programmes de logement pour leur personnel. Entre 1960 et le début des années 1970, une orientation majeure domine la politique du logement public, à savoir la production en faibles quantités de logements fortement subventionnés, distribués sous deux formes : location et location-vente. 17.000 logements de ce type ont été réalisés entre 1960 et 1973, principalement destiné aux agents de la fonction publique et à l'armée. Les habitations végétales (à ossature en bois) demeuraient majoritaires dans l'ensemble du pays, y compris en zone urbaine.

Accompagnant la croissance périphérique de Bangkok, l'importance croissante de la construction de logements en maçonnerie résulte également des orientations qu'adoptent les pouvoirs publics dans les années 1960, tant dans le domaine de la construction que dans celui de la rénovation urbaine, à faveur de l'essor de l'économie thaïlandaise. La Municipalité de Bangkok mit ainsi en place un service « de l'amélioration des communautés » dans la perspective d'un relogement des habitants de « bidonvilles » dans des logements sociaux. En fait, ces programmes n'eurent qu'une portée limitée, tant sur plan des zones rénovées que sur celui de la réalisation de logement en raison du manque de fonds et de l'absence de cadre juridique adéquat.

Le Troisième Plan Quinquennal de Développement Economique et Social (1972-1976) lancé par la Commission du Logement du NESDB (*National Economic and Social Development Board*) en 1969, incluait pour la première fois une programmation du logement à long terme avec pour objectif la réalisation de 170.000 logements sociaux entre 1972 et 1981 pour l'aménagement du Grand Bangkok. La décision fut prise d'améliorer le cadre juridique, administratif et réglementaire des opérations et

d'assurer une meilleure coordination des interventions publiques dans le domaine du logement.

En 1973, l'Autorité Nationale du Logement (*National Housing Authority - NHA*) était établi par le regroupement des quatre agences gouvernementales. La NHA, qui est une entreprise publique à la manière du HDB singapourien, ont ses objectifs prioritaires :

- fournir en moyenne 17.000 logements sociaux par an dans le cadre du Troisième Plan du NESDB (*National Economic and Social Development Board*) ;
- atténuer le mouvement d'exode rural vers la capitale par la construction de logements dans les villes secondaires ;
- mener à terme les programmes de logements engagés par les organismes précédents et assurer la coordination dans ce domaine au sein du secteur public ;
- mettre en œuvre les moyens permettant de résorber le plus grand bidonville de la capitale : Klong Toey (plus de 25.000 habitants en 1970).

Des améliorations ont été introduites par la NHA dans la conception des bâtiments et dans la méthode de construction, permettant de construire des logements plus rapidement et en plus grande quantité. Le cadre juridique et le mécanisme financier concernant la fabrication de logement étaient renforcés successivement par l'établissement de la *Housing Welfare Bank* en 1974, la promulgation du *Land Subdivision Control Act* en 1975, la restructuration de la *Government Housing Bank* en 1976.

Mais, la mise en place de ces éléments d'une politique du logement s'est heurtée à une série d'obstacles contribuant à aggraver la crise du logement dans la capitale.

- Il s'agit de l'avènement de la crise du logement comme enjeu politique : les programmes de la NHA étaient non seulement retardés, mais réduits à l'instabilité et à la confusion qui prévalait sur la scène politique.
- L'utilisation du logement par les équipes gouvernementales comme instrument de clientélisme politique a contribué à modifier les attitudes sociales des groupes d'appui envers le logement public ;
- La subvention gouvernementale annuelle allouée au programme de construction de la NHA s'étant avérée insuffisante compte tenu à la fois de l'ampleur de ce programme et du contexte inflationniste de années 1970, elle ne laissait d'autre possibilité à la NHA que le recours aux prêts extérieurs ;
- La NHA avait fixé ses objectifs en fonction d'hypothèses quantitatives relatives aux besoins en logements et selon un système étroit de norme, tout en méconnaissant les capacités propres de l'industrie du bâtiment en Thaïlande.

Table 6.2.1.d6 : Récapitulatif des systèmes de l'habitat collectif en Thaïlande

<b>Emplacement</b>	<b>Secteur public</b>		<b>Secteur privé</b>
	<i>Zone péricentrale, zone résidentielle suburbaine ou périurbaine</i>		<i>Centre ville, quartier résidentiel</i>
<b>Unité d'habitation</b>			
Catégorie	Bon marché	Bon marché, intermédiaire	Luxe
Dimensions	Pièce unique	Studio, deux-pièces	4 pièces et plus, toit-terrasse
Surface	30-50 m <sup>2</sup>	30-60 m <sup>2</sup>	200-500 m <sup>2</sup>
Confort	Rudimentaire	Limité	Intégral
<b>Occupant</b>			
Catégorie de revenus	Bas, moyens	Moyens	Elevés, très élevés
Profession	Activité salariée	Employé, cadre moyen	Cadre supérieur
Situation de famille	Jeune ménage, famille constituée	Jeune célibataire, jeune ménage	Famille constituée
Dimension de la famille	3-6	1-3	3 et plus
Nationalité	Thaïlandaise	Thaïlandaise	Thaïlandaise et étrangère

Source : GOLDBLUM Charles (1987)

Car les productions du secteur privé tendent à se diversifier en fonction des niveaux de ressources de la demande, Bangkok est la ville qui présente la grande variété du point de vue de types de logement de ce secteur : logement locatif, compartiments, pavillons en bande, maisons urbaines, *condominium*. A la suite de la promulgation de la loi sur les condominium de 1979, le secteur privé - dont les investissements dans la construction résidentielle sont en moyenne huit fois supérieurs aux investissements public - s'est rapidement engagé dans cette démarche à grande échelle, même si ce mouvement a connu un net repli vers le milieu des années 1980.

### ***e. Les grands ensembles du monde***

Les grands ensembles sont typiquement des ensembles de logements collectifs, souvent en nombre important (plusieurs centaines à plusieurs milliers de logements), construits entre le milieu des années 1950 et le milieu des années 1970, marqués par un urbanisme de barres et de tours inspiré des préceptes de l'architecture moderne.

Alors, grand ensemble = groupe d'immeubles locatifs comportant un nombre élevé de logement. Apparu dès 1935, le terme « grand ensemble » est considéré comme un des éléments structurants de l'urbanisme moderne, en rupture avec la tradition urbaine, axée sur l'hygiène, l'espace et le soleil. A partir des années 1950, ce terme s'est répandu pour désigner des groupes de grande dimension d'immeubles locatifs, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètres d'expansion urbaine spécialement délimités.<sup>26</sup>

Figure 6.2.1.e1 : 1952-1960. Grand ensemble des Grandes-Terres, Marly-le-Roi (Yvelines)



Source : [http://www.citechailot.fr/ressources/expositions\\_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03-doc11bis.html](http://www.citechailot.fr/ressources/expositions_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03-doc11bis.html) ; [http://www.citechailot.fr/ressources/expositions\\_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03-doc12bis.html](http://www.citechailot.fr/ressources/expositions_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03-doc12bis.html) ; [http://www.citechailot.fr/ressources/expositions\\_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03-doc14bis.html](http://www.citechailot.fr/ressources/expositions_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03-doc14bis.html) ; [http://www.citechailot.fr/ressources/expositions\\_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03-doc18bis.html](http://www.citechailot.fr/ressources/expositions_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03-doc18bis.html)

Physiquement, les immeubles du grand ensemble sont constitués de blocs continus très allongés, selon le principe du « chemin de grue » avec la technique de grue sur rail qui permet de les construire vite.

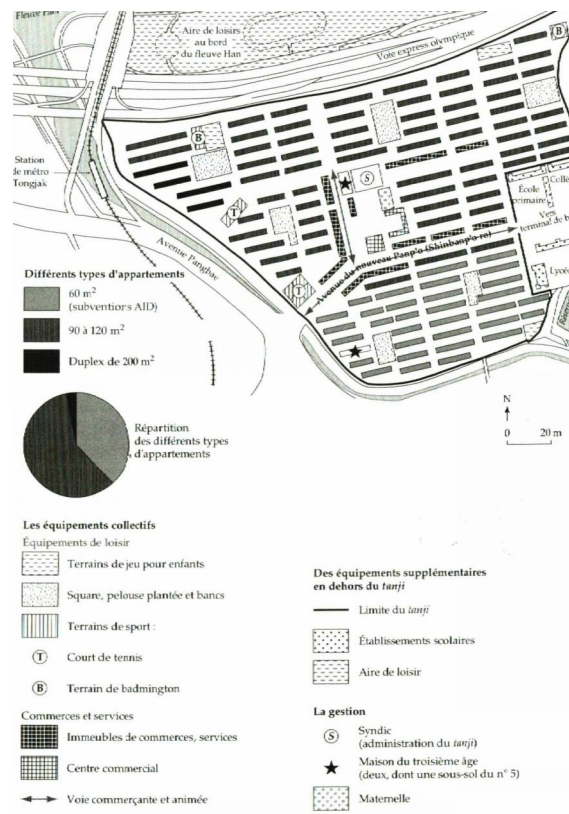
<sup>26</sup> MERLIN Pierre, CHOAY Françoise (2000) - *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* - 3<sup>e</sup> édition - Presse universitaire de France - Paris

Figure 6.2.1.e2 : La technique de grue sur rail permet de construire vite les immeubles des grands ensembles



Source: <http://sylvinethomassin.blogspot.com/archive/2012/12/02/logement-toujours.html>

Figure 6.2.1.e3 : L'organisation spatiale du tanji (un type coréen de grand ensemble) de Panp'ô



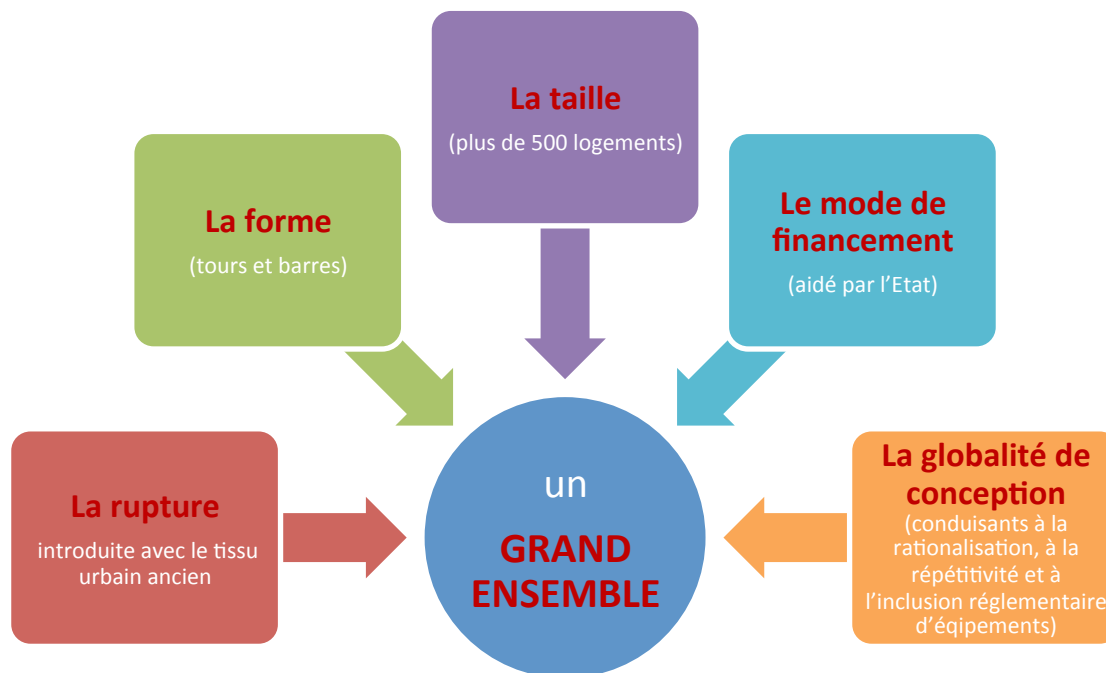
Source : GELEZEAU Valérie (2003) - *Séoul, ville géante, cités radieuses* - Collection « Asie orientale » - CNRS édition - Paris

Financièrement, « le grand ensemble est un modèle original d'économie planifiée et administrée. C'est-à-dire, l'intervention de l'Etat joue un rôle considérable dans l'établissement des grands ensembles. Cette intervention est exprimée par la gestion et le financement des organismes public ou parapublics (municipalités, coopératives, organismes de logement social, maîtrise d'ouvrage financée par des crédits publics) » (DUFAUX Frédéric, FOURCAUT Annie, 2004).

Selon DUFAUX Frédéric, FOURCAUT Annie (2004), il existe 5 critères du « grand ensemble » :

- (1) La rupture introduite avec le tissu urbain ancien ;
- (2) La forme (tours et barres) ;
- (3) La taille (plus de 500 logements) ;
- (4) Le mode de financement (aidé par l'Etat) ;
- (5) La globalité de conception (conduisant à la rationalisation, à la répétitivité et à l'inclusion réglementaire d'équipements).

Figure 6.2.1.e4 : 5 critères pour déterminer un « grand ensemble »



Source : DUFAUX Frédéric, FOURCAUT Annie (2004)

Un grand ensemble réussi se caractérise selon Pierre George<sup>27</sup> par :

- Une planification rationnelle : le grand ensemble n'est pas installé par défaut, dans un trou de l'urbanisation ; le grand ensemble est un élément d'un ensemble urbain englobant cohérent, lui-même élément constitutif de l'organisme urbain ;
- Sa cohérence urbaine : le grand ensemble est une partie de la ville (et pas un fragment relégué) ;
- Sa liaison avec le centre-ville : importance d'emblée donnée à l'offre de transports en commun ; les gares de transports en commun ossaturent les grands ensembles : leurs pôles centraux sont bâtis autour d'elle ;

<sup>27</sup> Cité dans DUFAUX Frédéric, FOURCAUT Annie (2004) - p.72



- La création d'un pôle de services multiformes - pas seulement commerciaux, mais aussi scolaires, culturels... - dans chaque unité élémentaire ; c'est l'agora ;
- L'existence d'un marché local de l'emploi ;
- Le refus de l'uniformité architecturale ;
- Le choix de la mixité sociale.

Figure 6.2.1.e5 : Les caractères d'un grand ensemble réussi selon Pierre George



Source : Cité dans DUFAUX Frédéric, FOURCAUT Annie (2004)

Alors, les grands ensembles devenaient un symbole de l'urbanisme de masse des années 1960 à plusieurs pays (et maintenant ils représentent cependant les patrimoines bâtis). Ces grands ensembles avaient permis un large accès au confort moderne (eau courante chaude et froide, chauffage central, équipements sanitaires, ascenseur...) pour les ouvriers des banlieues ouvrières, les habitants des habitats insalubres, la main-d'œuvre des grandes industries... Ils étaient considérés comme le succès de la politique de la reconstruction urgente des villes pour répondre au besoin du grand nombre de logement (sous forme d'habitat totalement collectif) causé par la crise de logement urbain après la Seconde guerre mondiale.

#### ***f. Les premières introductions de conception et les importations de construction au Vietnam***

Après 1954, le Vietnam fait face à la situation d'un pays divisé en 2 parties : le Vietnam du Nord était indépendant et suivait le régime socialiste, le Vietnam du Sud était encore dans la guerre contre les Américains. Donc, le Vietnam du Nord est entrée dans une nouvelle étape historique : d'abord il rétablissait son économie d'après-

guerre (la phase 1955-1957), puis orientait son économie vers un régime socialiste avec le premier plan quinquennal de 1961 à 1965 qui a fait attention à l'industrialisation (comme les modes courants de réforme économique aux pays du bloc socialiste influencé de l'ex-URSS<sup>28</sup>).

En raison du processus d'industrialisation, de nombreuses grandes installations industrielles qui ont été établies dans les grandes villes au Vietnam du Nord entraînaient la croissance démographique et le besoin de rénovation de ces villes. Aux 4 grandes villes du Vietnam du Nord (Hanoi, Hai Phong, Nam Dinh, Vinh), avec les aides des pays socialistes, on installait des nouveaux quartiers résidentiels basés sur la conception d'unités résidentielles, sous le nom « KTT » (selon le mode d'habitat) ou « sous-zone résidentielle » (selon le mode d'organisation spatiale et administrative), dirigés par le principe original soviétique de raïon/microraiïon.

**Tableau 6.2.1.f1 : La subdivision en raïons / microraiïons des villes soviétiques influençait la modalité du zonage des villes vietnamiennes des années 60-80**

<b>Niveaux de subdivision spatiale et fonctionnelle</b>	<b>Contenu</b>	<b>Expression populaire et notion équivalente</b>	<b>Modalité du zonage aux villes Vietnamiennes (des années 60-80)</b>
Microraiïon	- 20-30 ha / 6.000-12.000 habitants - libéré de toute ligne de transport ou de voie de communication routière - les services de proximité ou d'utilisation quotidienne (écoles, jardins d'enfants, magasins de première nécessité ou bibliothèque)	Quartier	Sous-zone résidentielle / KTT ou Unité résidentielle
Raïon résidentiel	- 6-10 microraiïons / 25.000-50.000 habitants	Ensemble résidentiel	Zone résidentielle <sup>29</sup>

<sup>28</sup> Les plans quinquennaux du Vietnam étaient une série de plans de développement économique national procédant du modèle de plan quinquennal des pays socialistes dont l'ex-URSS et la Chine étaient typiques. Ces plans ont souvent été lancés après chaque congrès du Parti communiste du Vietnam et première session après ce congrès-là pour spécifier la résolution du Parti. Un plan quinquennal a fixé les objectifs, les orientations et les mesures de développement socio-économique du Vietnam pendant une période de 5 ans. Même si après la désagrégation du bloc socialiste et la diminution des influences de ces pays socialistes, le Vietnam choisissait encore ce mode pour développer, renforcer et réformer son économie. Jusqu'à présent, le Vietnam a réalisé 9 plans quinquennaux (1961-1965, 1976-1980, 1981-1985, 1986-1990, 1991-1995, 1996-2000, 2001-2005, 2006-2010, 2011-2015).

<sup>29</sup> En raison de petite échelle des villes vietnamiennes des années 60-80, pour quelques zones résidentielles, ils comprenaient deux à trois sous-zones résidentielles. Pour les autres, la détermination de sous-zone et zone n'était pas claire car ces 2 niveaux ont été assimilés, autrement dit la zone résidentielle ne comprenait qu'une sous-zone résidentielle.

	- les services d'utilisation périodique (théâtres, clubs, maison de la culture, polycliniques, infrastructures sportives)		
Raïon	- 4-8 raïons résidentiels	Arrondissement	-
Ville		Ville	Ville (d'une province) / Ville-province

**Figure 6.2.1.f2 : KTT Thanh Xuan du Nord (de la route nationale N° 6) - une des trois sous-zones de la zone résidentielle Thanh Xuan, 1985**



Source: *TRAN Minh Tung (2005)*

**Figure 6.2.1.f3 : KTT Thanh Cong au Nord (du lac de Thanh Cong) - une des deux sous-zones de la zone résidentielle Thanh Cong**



Source : <http://news.zing.vn//Ngam-tron-ven-Ha-Noi-tu-tang-65-toa-nha-cao-thu-2-Viet-Nam-post442315.html>

Figure 6.2.1.f4 : Un KTT avec son architecture de style soviétique à la ville Hai Phong, 1980



Source : Philip Jones Griffiths (1936-2008)

<http://www.magnumphotos.com/C.aspx?VP3=SearchResult&ALID=2K7O3R1W4JYD>

Le Vietnam choisissait la méthode de planification et l'organisation de l'espace urbain de ses villes en hiérarchisant l'espace urbain, que les pays socialistes ont adopté, évidemment vietnamisée en fonction de son contexte géographique - économique - social : appartement → immeuble → groupe des immeubles / îlot → sous-zone résidentielle / quartier → zone résidentielle → ville

Bien que l'origine théorique de ce mode d'hiérarchisation de l'espace urbain soit venu de l'URSS, l'introduction pratique était principalement importé de la Chine, d'une part car la Chine était un pays asiatique grand et voisin ayant beaucoup de similitudes avec le Vietnam et elle avait également plus d'expérience dans la localisation/orientation des conceptions occidentales de nouvel aménagement et de nouvelle organisation spatiale, d'autre part en raison des circonstances historiques et de la répartition des tâches entre les pays du bloc de CAEM<sup>30</sup> (dans cette répartition, les aides des autres pays socialistes de l'Europe de l'Est - sauf l'ex-URSS - étaient petites et spécifiques, non systémiques). Alors, les conceptions vietnamiennes d'aménagement urbain en général et d'organisation spatiale des nouvelles zones résidentielles en particulier pendant la période des années 60-80 étaient dirigées par 3 voies :

---

<sup>30</sup> En évitant une confrontation avec les Etats-Unis, depuis 1950, peu de temps après l'établissement de relations diplomatiques avec le Vietnam, l'Union soviétique et la Chine ont conclu un accord : toutes les aides militaires de l'Union soviétique pour le Vietnam sont été réalisées à travers la Chine, coordonnées par la Chine, sous le nom des « aides générales » (Selon LE Van Tinh (2009) - *Les assistances, les aides de l'Union soviétique pour le Vietnam pendant la guerre contre les américains (1954-1975)* - Actes de la conférence scientifique internationale « Construire et unifier le pays au Vietnam et en Allemagne, pendant la période 1950-2000 » - l'Université nationale de Hanoi - 11/2009 - p.149 -157).



(1) La voie directe de l'ex-URSS à travers la présence de plusieurs spécialistes russes d'aménagement et d'architecture au Vietnam, et par la formation et l'apprentissage de plusieurs spécialistes vietnamiens d'aménagement et d'architecture en URSS (et aux autres pays socialistes de l'Europe de l'Est) ;

(2) La voie indirecte de l'ex-URSS à travers les « aides générales » coordonnées par la Chine ;

(3) La voie directe de la Chine à travers l'amitié voisine et les similitudes géographiques (géo-politiques, géo-économiques - géo-sociales) et culturelles entre le Vietnam et la Chine.

Plus spécifiquement, sur le plan de la planification et l'architecture du Vietnam pendant cette époque, l'influence de l'ex-URSS était principalement en termes de théorie et d'idéologie, alors que l'influence de la Chine se traduisait par les applications et introductions pratiques et spécifiques. En fait, l'influence de la Chine existait non seulement au niveau de l'organisation générale de l'espace urbain (par exemple sous forme de zonage fonctionnel de la ville), mais encore aux niveaux plus détaillés et plus spécifiques (par exemple les organisations spatiales dans un quartier résidentiel, la réalisation de la stratégie de développement du logement planifié avec la devise « quantité, rapidité, qualité, économie » ou plus spécifiquement la normalisation, la standardisation des immeubles avec leurs dimensions projetées sur la base du système du module de 0,3 m).

Dans une comparaison avec les autres pays voisins, comme les pays de l'Asie du Sud-Est, en raison des différences du régime politique-économique et de la fermeture du Vietnam pendant cette époque-là, même si ces pays avaient le même contexte géographique et historique, mais il semble que leurs programmes de logement n'ont pas eu beaucoup de similitudes et touché ceux du Vietnam. Cependant, les pays de l'Asie du Sud-Est choisissait la même méthode pour démarrer leurs campagnes de logements (planifiés) à travers les plans quinquennaux pour concentrer plus fortement leurs ressources et créer une « poussée » des changements dans le secteur du logement à travers ces plans à court terme.

**Figure 6.2.1.f5 : La rupture urbaine causée par la KTT Quang Trung à la ville Vinh du Vietnam**



Source : PHAM Thuy Loan

En conséquence, un point commun entre ces pays asiatiques était les difficultés à résoudre les questions de la rupture spatiale causées par l'apparition de nouveaux types de logements et de nouveau mode d'habitat qui étaient introduits des pays occidentaux. En raison de la nécessité de moderniser des villes et de la supériorité de la technologie de construction, les nouveaux quartiers résidentiels avec leur mode d'organisation spatiale et leurs nouvelles formes architecturales créaient une rupture importante dans la continuité spatiale et historique de la ville. La capacité à accueillir des nouvelles théories sur l'organisation spatiale établies sous forme des « unités de voisinage » ou de mouvement des « grands ensembles » fondé sur les principes de la production industrielle des pays occidentaux a fortement changé la physionomie des villes orientales qui estimaient bien les valeurs artisanales dans la construction de bâtiments. Parfois, en attendant trouver un moyen efficace de s'approprier ce mode occidental, les villes orientales devaient accepter à certain degré ces défauts et briser leurs conceptions et théories traditionnelles en face de leurs besoins pratiques de développement.

## **6.2.2. Les courants contemporains depuis l'ouverture du Vietnam**

### **a. La vague de « villes nouvelles »**

« Une ville nouvelle est une ville planifiée dont la création a été décidée par voie administrative, en général dans le cadre d'une politique d'aménagement régional » (MERLIN, CHOAY, 2000)<sup>31</sup>. « La création de villes nouvelles dans le monde, notamment au XX<sup>e</sup> siècle, suscite nombre d'interrogations, dont l'une des plus importantes tient au pourquoi de ce phénomène. La raison majeure semble bien tenir à une approche nouvelle qui a nom « aménagement du territoire » » (BENJELLOUN, 2007)<sup>32</sup>.

« Depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, l'âge industriel a donné lieu à des concentrations urbaines, à partir de centres déjà existants ou non. Ainsi sont nées les grandes cités industrielles (villes sidérurgiques en Grande-Bretagne ou dans la Ruhr), les villes du chemin de fer, de la route ou de la navigation maritime (villes du Middle West, villes sibériennes, ports de la mer du Nord). Des villes ont été implantées dans des régions anciennement urbanisées, pour les rééquilibrer, notamment au Royaume-Uni, en Allemagne, aux Pays-Bas... Au XX<sup>e</sup> siècle, on invente des villes nouvelles afin de décongestionner les grandes villes, voire même les mégalopoles, dans le souci de créer des villes-dortoirs, autour des grands centres industriels et/ou administratifs. On assiste à une multiplication des banlieues aux dépens des centres urbains. Apparaissent alors des Newtowns, villes-satellites, en Grande-Bretagne au-delà de la ceinture verte de

<sup>31</sup> MERLIN Pierre, CHOAY Françoise (2000) - *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* - 3<sup>e</sup> édition - Presse universitaire de France - Paris

<sup>32</sup> BENJELLOUN Abdelmajid (2007) - *Pourquoi a-t-on créé des villes nouvelles au 20e siècle ?* - Dossier #47 : *Les Villes nouvelles à l'Est* - Revue (en ligne) Regard sur l'Est - [http://www.regard-est.com/home/breve\\_contenu.php?id=778](http://www.regard-est.com/home/breve_contenu.php?id=778)

Londres, dans un rayon de 65 kilomètres. Certaines villes nouvelles contemporaines ont été créées pour des raisons industrielles (Nowa Huta en Pologne), touristiques (La Grande-Motte), des centres de recherche (Akademgorodok en Russie, Tsukuba au Japon). Des villes nouvelles surgissent dans le bassin parisien dans les années 1960-1970, pour libérer la capitale de la « mégalopolisation » qui la guettait. Ce sont Saint-Quentin-en-Yvelines, Melun-Sénart, Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée et Évry. Marne-la-Vallée, en particulier, constitue l'un des principaux pôles de développement à l'est de la capitale. Elle remplit des fonctions résidentielles, économiques, commerciales, universitaires, sans oublier qu'elle abrite la cité scientifique Descartes, et le parc d'attractions « Disneyland Paris ». En Chine, on envisage de construire à l'avenir 400 villes nouvelles, pour accompagner le développement économique prodigieux que connaît le pays. Un grand nombre de villes du Tiers-Monde, comptant des dizaines de millions d'habitants, sont devenues quasiment ingérables, à cause notamment des carences de leurs infrastructures, tandis que celles de l'hémisphère nord ont vu leurs chiffres de population se stabiliser, dans les limites historiques de leurs espaces respectifs. Ce dernier phénomène se traduit également par une extension des banlieues, par la création au fur et à mesure de villes nouvelles à part entière, que Cerda avait appelées, à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, *suburbies* » (BENJELLOUN, 2007).

Selon MERLIN, CHOAY (2000), parmi les villes nouvelles contemporaines, on peut distinguer les 4 types des villes nouvelles :

Figure 6.2.2.a1 : Les 4 types des villes nouvelles (contemporaines) selon Merlin Pierre et Choay Française

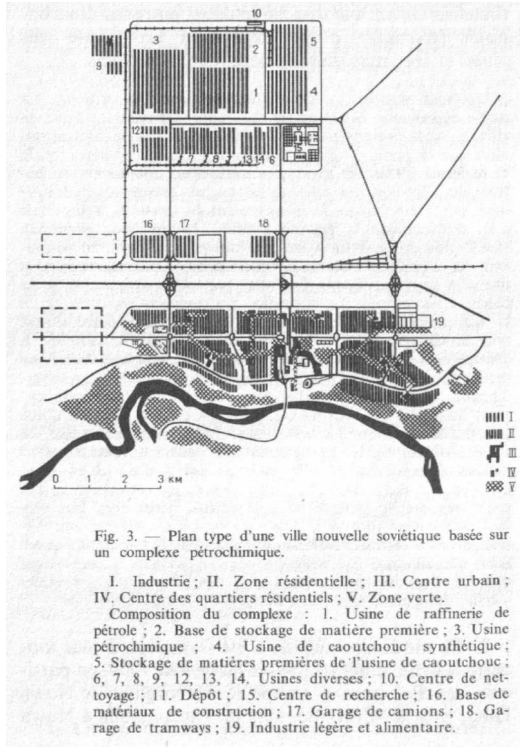
Villes nouvelles (contemporaines)			
<b>Type 1</b> Les villes nouvelles implantées hors des régions urbanisées	<b>Type 2</b> Les nouvelles capitales implantées à l'écart des grandes agglomérations	<b>Type 3</b> Les villes nouvelles situées dans l'environnement d'une métropole, sans continuité	<b>Type 4</b> Les villes nouvelles situées en continuité spatiale avec une grande agglomération

Source : MERLIN Pierre, CHOAY Française (2000)

(1) **Les villes nouvelles implantées hors des régions urbanisées**, à des fins industrielles, d'équilibre du réseau urbain, sur des ressources minières ;



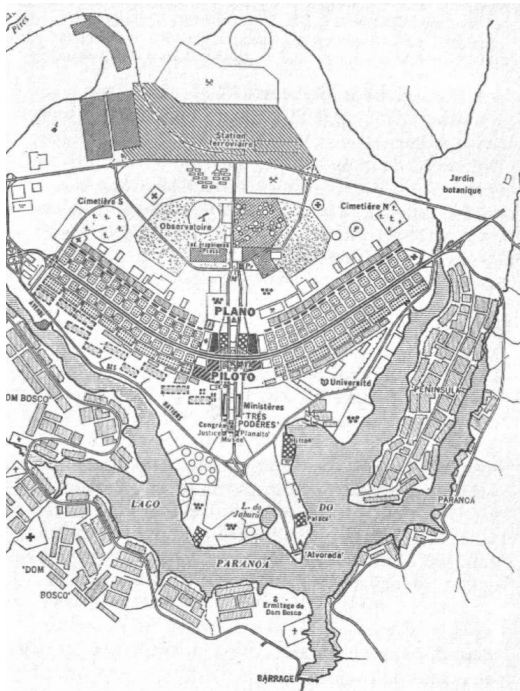
Figure 6.2.2.a2 : Le plan type d'une ville nouvelle soviétique basée sur un complexe pétrochimique



Source: MERLIN Pierre (1991)

(2) Les nouvelles capitales implantées à l'écart des grandes agglomérations pour des raisons de politique intérieure, de stratégie défensive, pour favoriser le développement de régions pionnières ou pour plusieurs de ces raisons ;

Figure 6.2.2.a3 : Le « plan piloté » de la nouvelle capitale Brasilia du Brésil



Source: MERLIN Pierre (1991)

(3) **Les villes nouvelles situées dans l'environnement d'une métropole, sans continuité**, dans le souci de la décongestionner et de structurer la région urbaine à une échelle plus vaste que celle de l'agglomération de base ;

(4) **Les villes nouvelles situées en continuité spatiale avec une grande agglomération**, destinées à orienter et à structurer le développement des banlieues, sans volonté d'indépendance entre la ville nouvelle et la ville mère.

« Le plus souvent, l'aménagement des villes nouvelles obéit à un zonage strict et à une division des secteurs résidentiels en « *neighborhood units* » (Grande-Bretagne), « *quartiers* » (Suède), « *microraïons* » (ex-USSR) ayant leur propre centre et leurs propres équipements » (MERLIN, CHOAY, 2000). « Le centre urbain joue un rôle primordial et doit s'intégrer dans un réseau de centralité à l'échelle de la région urbaine : il doit être aussi plurifonctionnel que possible » (MERLIN, 1991).

Les géographes et urbanistes soviétiques des années quatre-vingt définissent la ville nouvelle (*новый город - novy gorod*) comme une « localité surgissant dans un lieu nouveau ou sur la base de localités existantes au moment de l'implantation d'un complexe de production et caractérisée par un accroissement brutal de sa population »<sup>33</sup>.

« Le point commun entre les villes nouvelles soviétiques, britanniques et françaises est qu'elles ont été décidées et financées à l'initiative de l'Etat. En revanche, le sens politique de la décision diverge. Les villes de l'URSS sont le résultat d'une politique entièrement vouée à la planification économique du pays (objectifs de production) dans des zones urbanisées ou non, alors que leurs homologues de l'Ouest répondaient à une nécessité d'aménagement du territoire dans le souci de décongestionner une agglomération importante » (MOTTA, 2007)<sup>34</sup>.

### **b. Le laboratoire chinois**

« Après les influences soviétiques qui ont terminé à la fin des années cinquante, les réformes de la Chine depuis la fin des années 1970 se fondent sur une ouverture à l'étranger contrôlée par le pouvoir politique chinois, et fortement chargée des réminiscences d'une histoire moderne où le pays a été soumis à une ouverture non pas choisie mais imposée par les pays occidentaux et le Japon. En retour, la Chine continentale a voulu conserver une autonomie politique et une identité culturelle qui lui soient propres dans cette intégration au système économique mondial. La globalisation de la Chine soulève alors une question déjà posée dans l'histoire : celle de son

---

<sup>33</sup> BURGEL Galia, BURGEL Guy (1998) (dir.) - *La ville soviétique avant la perestroïka* - in *Villes en parallèle*, n° 26-27 - p. 232

<sup>34</sup> MOTTA Caroline (2007) - *L'expérience soviétique des villes nouvelles : évolution d'un paysage urbain* - Dossier #47 : "Les Villes nouvelles à l'Est" - Revue (en ligne) *Regard sur l'Est* - [http://www.regard-est.com/home/breve\\_contenu.php?id=786](http://www.regard-est.com/home/breve_contenu.php?id=786)

adaptation à la modernité internationale, dans un jeu de miroir entre puissances » (SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre, 2010)<sup>35</sup>.

« Après une longue période où les aménagements urbains ont répondu avec difficulté à l'accumulation des hommes et des activités industrielles des débuts du régime communiste, les villes chinoises sont devenues les vitrines des réformes et du retour en force de la Chine dans un espace globalisé. Dans les années 1980, les schémas directeurs des grandes villes se succèdent les uns aux autres, mais ils intègrent trop souvent des projets vieillissants, qui souffrent de leur inadaptation à la vitesse et aux besoins des réformes, et sont donc périmés dès leur officialisation. Une nouvelle forme d'urbanisation apparaît en effet dans ces campagnes en voie d'industrialisation et d'intégration aux marchés national et international. Ces nouvelles villes, partant d'un faible bâti initial, peuvent aisément entreprendre la restructuration de leur espace par la création de larges artères, d'édifices symboliques de l'urbain émergent (hôtels de ville, hôtels, tours de bureaux), de zones résidentielles ou industrielles, d'infrastructures de transports marquant le développement (ports, voire aéroports). Dans, la même période, les grandes et moyennes villes sont pénalisées par leur bâti ancien, leur système productif et administratif hérité du système socialiste, et un contrôle que le pouvoir politique n'entend desserrer qu'avec grande prudence » (SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre, 2010)<sup>36</sup>.

« La politique chinoise du logement s'est traduite par une croissance significative de la surface habitable. Entre 1979 et 1997, la Chine a construit plus de trois milliards de mètres carrés de logement urbain. La surface de plancher moyenne par habitant était de 3,6m<sup>2</sup> en 1978 ; elle passe à 6,7m<sup>2</sup> en 1990 et à 8,8m<sup>2</sup> en 1997. Cette politique a globalement permis une amélioration sensible des conditions de confort dans les logements, ainsi qu'une distinction mieux marquée entre les espaces communs des immeubles et les espaces proprement privés. La politique officielle du gouvernement a été de mettre fin au système d'attribution des logements par les unités de travail - notamment celles relevant du secteur industriel -, et s'est traduit par une privatisation de l'essentiel du parc des logements publics. Parallèlement, les citoyens sont contraints, pour un grand nombre, de quitter les centres-villes et de gagner les banlieues périurbaines ou des quartiers périphériques en plein développement » (SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre, 2010)<sup>37</sup>.

Selon LI Mingye (2011), les effets de la réforme engagée en 1998 sont contrastés. Les diverses analyses menées sur cette période mettent en évidence des effets sur six aspects principaux :

- (1) L'industrie immobilière comme moteur de la croissance économique ;
- (2) La privatisation du logement ;
- (3) L'amélioration des conditions de logement ;

---

<sup>35</sup> SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre (2010) - p.102

<sup>36</sup> SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre (2010) - p.136-137

<sup>37</sup> SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre (2010) - p.150

- (4) La hausse continue des prix immobiliers ;
- (5) Les difficultés de logements des populations défavorisées ;
- (6) La transformation des espaces urbains.

En Chine, l'urbanisation est considéré comme « moteur essentiel » de la future croissance chinoise, l'activité immobilière comme un nouveau vecteur de croissance et la consommation de logements comme un stimulant puissant de la demande intérieure.

« Plus largement, l'espace urbain chinois tend aujourd'hui à une spécialisation fonctionnelle. Des CBD<sup>38</sup> sont prévus par les schémas directeurs. Les axes commerciaux sont des foyers d'intense fréquentation. Les zones de développement industriel sont distinguées plus systématiquement des nouveaux quartiers résidentiels. Les aéroports et les ports se multiplient, ils s'adaptent à la croissance constante de trafic. La fièvre immobilière entraîne enfin de plus en plus la constitution de véritables zones résidentielles constituées de villas ou d'appartements en périphérie des villes, zones résidentielles qui peuvent être entourées de murs et de grilles avec des postes de gardiennage. Les villes chinoises changent d'échelle et une logique polycentrique se déploie dans les plus grandes » (SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre, 2010)<sup>39</sup>.

**Figure 6.2.2.b1 : Cohabitation entre ancien et nouveau quartier résidentiel à Wuhan (Chine), 18/03/2013**



Source : DARLEY SHEN / REUTERS, [http://www.francetvinfo.fr/monde/un-oeil-sur-l-actu\\_283727.html](http://www.francetvinfo.fr/monde/un-oeil-sur-l-actu_283727.html)

« La ville chinoise, enjeu des spéculations immobilières, résiste également mal à un développement qui, une fois la voirie mise en place conformément aux schémas directeurs, est anarchique. Les urbanistes imposent difficilement leurs lois dans le dessin architectural, la hauteur et le volume des bâtiments. Les promoteurs ont *de facto*

<sup>38</sup> Central Business District

<sup>39</sup> SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre (2010) - p.151

pleine liberté de construction au sein du terrain dont ils ont loué l'usage. Des soucis d'harmonisation paysagère, à l'échelle de la rue ou du quartier, commandent rarement leurs réalisations, et la restructuration procède essentiellement de construction accolées les unes aux autres avec pour seule contrainte le tracé de larges voies ignorant du tissu urbain » (SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre, 2010)<sup>40</sup>.

« Plus de vingt nouvelles villes se créent chaque année en Chine sous l'impulsion de spéculateurs qui y voient un investissement à long terme. En attendant leurs occupants, des quartiers entiers restent déserts. Des maisons flambant neuves, des parkings par dizaines, de verdoyants parcs à thème, il ne manque que des passants. À Ordos comme à Erenhot, les centaines d'immeubles construits ces dix dernières années restent désespérément vides. En 2010, plus de 60 millions d'appartements et de maisons construits en Chine n'étaient pas occupés. Depuis, une cinquantaine de villes nouvelles ont été bâties, avec leurs lots de quartiers déserts » (GROULT Charles-Henry, 2013)<sup>41</sup>.

En 1990, la relation diplomatique de Vietnam-Chine a été rétabli (après la guerre en 1979), a ouvert une nouvelle ère de coopération entre les deux pays voisins. Cependant, cette nouvelle relation d'après-guerre est plus d'égale et plus bilatérale qu'avant 1979 où la Chine (et l'ex-URSS) a joué le rôle d'un « frère » qui aidait le Vietnam (du Nord) dans la construction du régime socialiste. Par conséquent, l'influence de la Chine au Vietnam après 1990, bien qu'elle ne fût pas officiellement reconnue, mais en fait, il y avait beaucoup de points communs dans le chemin de réforme économique et la stratégie de développement des deux pays. Notamment, le Vietnam a trouvé le passage à « l'économie de marché à orientation socialiste »<sup>42</sup> (montré officiellement dans la politique de *Doi moi* en 1986) que la Chine a choisi depuis 1978 pour réformer et renforcer son économie. « On observe aussi une grande similitude dans l'allure de la croissance si l'on compare le Vietnam et la Chine dans la période postérieure au lancement des réformes, et différents pays d'Asie dans la période de leur propre décollage, ceci par opposition à la récession qui a frappé l'Europe de l'Est en transition » (LAVIGNE Marie, 1999)<sup>43</sup>.

Sous un autre angle, comme la Chine, le Vietnam a également identifié l'urbanisation comme un moteur pour pousser la croissance de l'économie nationale. En d'autres termes, il faut encourager la croissance de ses villes afin de faciliter le processus d'intégration économique du monde. Par conséquent, le Vietnam, maintenant, lance les stratégies fondées sur le développement urbain, la restructuration de l'économie nationale avec l'importance des activités industrielles, des services et l'intégration à l'économie mondiale. Tous les deux pays ont le même point de vue sur l'investisse-

<sup>40</sup> SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre (2010) - p.152

<sup>41</sup> GROULT Charles-Henry (2013) - **En Chine, d'immenses cités vides depuis des années** - <http://www.lefigaro.fr/international/2013/03/05/01003-20130305ARTFIG00335-en-chine-d-immenses-cites-vides-depuis-des-annees.php>

<sup>42</sup> L'économie de marché à orientation socialiste

<sup>43</sup> LAVIGNE Marie (1999) - **L'économie du Vietnam. Réforme, ouverture et développement** - Collection « Pays de l'Est » - L'Harmattan - Paris - p.19

ment aux domaines industriels et de services qui sont plus profitable que celui agricole, sur l'urbanisation qui devient obligatoire dans le processus de construction d'un Etat moderne, donc, les villes sont considérés comme une origine extrêmement important dans le processus de développement de l'ensemble du pays (TRAN Thi Hong Yen, 2013).

Plus spécifiquement, dans le domaine du développement du logement urbain (qui était causé par le processus d'urbanisation aux grandes villes), le Vietnam a également choisir l'agrandissement physique de la ville sur le plan horizontal (l'expansion des frontières urbaines vers les banlieues sous-urbanisées et les zones agricoles environnantes) combiné avec le développement des nouvelles zones résidentielles verticales (à travers les immeubles à plusieurs étages) pour répondre aux besoins de consommation et d'accumulation (des habitants), ainsi qu'aux besoins de spéculation immobilière (des commerçants). Outre les similitudes dans le mode de faire la ville et de fabriquer des nouvelles zones résidentielles urbaines, en réalité, le Vietnam tombe également en face aux conséquences causées de ces modes, comme les incertitudes dans la gestion du prix foncier, de la spéculation immobilière, les questions concernant le droits d'usage de sols ou l'état des nouveaux quartiers résidentiels abandonnés à cause du manque des calculs sociaux dans leur investissement...

Cette influence s'explique par la similitude de l'idéologie et de la culture des deux pays asiatiques voisins et de leurs liens solides dans leurs histoires respectives. Depuis la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, avec le même départ de la situation économique (les pays agricoles féodales et pauvres ont choisi ensemble le régime socialiste pour réformer leur économie), mais la Chine, en raison de sa position géographique, politique et historique, après de nombreux tests (et parfois de nombreux erreurs), devient le « pionnier » dans la réforme économique qui réussit, la création des modèles particuliers de développement que le Vietnam réutilise partiellement (évidemment après la localisation en fonction des caractéristiques géo-politiques, géo-culturelles et géo-sociales du Vietnam).

### **6.3. La définition et la conception de KDTM**

#### ***6.3.1. La définition administrative et la composition spatiale***

La notion de KDTM<sup>44</sup> était apparue au début des années 90 du XX<sup>e</sup> siècle dans les schémas directeurs du développement spatial de Hanoi vers 2010. Elle était utilisée largement et populairement depuis 1996-1997 où les premiers projets de KDTM ont été mis en scène.

---

<sup>44</sup> L'expression de « KDTM » - « Khu Đô Thị Mới » en vietnamien est traduite souvent mot à mot « New Urban Area » (« Khu = Area, Đô Thị = Urban, Mới = New ») en anglais ou « Nouvelle Zone Urbaine » (« Khu = Zone, Đô Thị = Urbaine, Mới = Nouvelle ») en français. Donc, dans notre recherche, le mot « KDTM » est traduit assez exactement « Nouvelle Zone Résidentielle » et considéré comme un mot féminin.

La KDTM a commencé à être défini formellement et juridiquement dans l'arrêté N° 52/1999/ND-CP le 08/07/1999 du gouvernement abordant la promulgation des règlements sur la gestion de l'investissement et de la construction :

**« KDTM est une zone dont les constructions sont nouvelles et concentrées sous forme de projet d'investissement sur des infrastructures techniques complètes, synchrones et des logements ; elle est attachée à une ville existante ou à une ville nouvelle en cours de construction ; ses limites et sa fonction sont définies conformément à la planification urbaine approuvée par les établissements compétents étatiques. »**

Le 05/01/2006, le Premier ministre du Gouvernement vietnamien a approuvé « Le règlement des KDTM » dans lequel il existait officiellement la définition administrative des KDTM :

**« KDTM est un type du projet de l'investissement financier constructif pour établir une zone urbaine ayant :**

- **sa synchronisation des équipements d'infrastructures techniques et sociales, des quartiers résidentiels, des équipements de services publics ;**
- **son développement spatial créé sur la base de la continuité avec les quartiers existants de la ville ou de l'isolation urbaine ;**
- **sa périmètre et sa fonction qui concordent aux directions et planifications spatiales de la ville et sont approuvées par un établissement compétent étatique ;**
- **sa frontière administrative qui est déterminée dans le territoire d'une province/ville-province<sup>45</sup> »<sup>46</sup>**

Selon le Code de construction du Vietnam N° QCXDVN 01:2008/BXD le 03/04/2008 du Ministère de la Construction sur la planification régionale, urbaine et rurale, la KDT (traduite mot à mot « zone urbaine » en français) est déterminé comme suivant :

**« La KDT est une zone bâtie de la ville qui :**

- **a une ou plusieurs fonctions urbaines ;**
- **est limitée par les frontières naturelles ou artificielles, les routes (principales) urbaines ;**
- **se compose (obligatoirement) des unités résidentielles, des équipements de services publics quotidiens servant soi-même et (non-obligatoirement) des équipements de services publics périodiques au niveau de toute la ville ou d'une partie de la ville. »**

<sup>45</sup> Le Vietnam, en 2012, était divisé administrativement en 58 provinces et 5 villes-provinces (Hanoi, Ho Chi Minh-Ville, Haiphong, Danang et Can Tho) équivalant à 5 provinces.

<sup>46</sup> Texte original en vietnamien : « Dự án KDTM là dự án đầu tư xây dựng một khu đô thị đồng bộ có hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khu dân cư và các công trình dịch vụ khác, được phát triển nối tiếp đô thị hiện có hoặc hình thành khu đô thị tách biệt, có ranh giới và chức năng được xác định phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; khu đô thị mới có địa giới hành chính thuộc một tỉnh ».



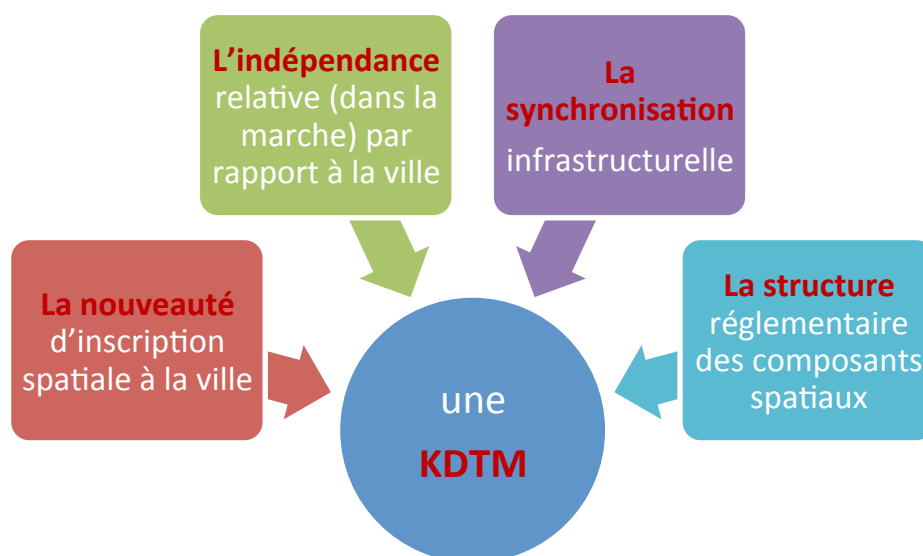
Selon la loi N° 30/2009/QH12 le 17/06/2009 de l'Assemblée nationale sur la planification urbaine, la KDTM est définie par « **une zone de la ville qui est établie nouvellement avec la synchronisation entre ses infrastructures techniques<sup>47</sup>, ses infrastructures sociales<sup>48</sup> et ses logements** ».

Plus populairement, l'expression « KDTM » est comprise comme une « nouvelle zone résidentielle » qui est créée selon la planification spatiale approuvée (le plan détaillé d'occupation des sols d'échelle 1/500 de cette zone sur la base du plan d'occupation des sols d'échelle 1/2000 ou 1/5000 de la ville). Elle se compose des équipements synchrones de logements, d'infrastructures techniques et d'équipements de services publics commerciaux ou non-commerciaux.

Alors, il existe 4 éléments fondamentaux pour déterminer une KDTM :

- (1) La **nouveauté** d'inscription spatiale à la ville ;
- (2) L'**indépendance** relative (dans sa marche) par rapport à la ville ;
- (3) La **synchronisation** d'infrastructures ;
- (4) La **structure** réglementaire des composants spatiaux.

Figure 6.3.1.a : 4 éléments fondamentaux pour déterminer une KDTM

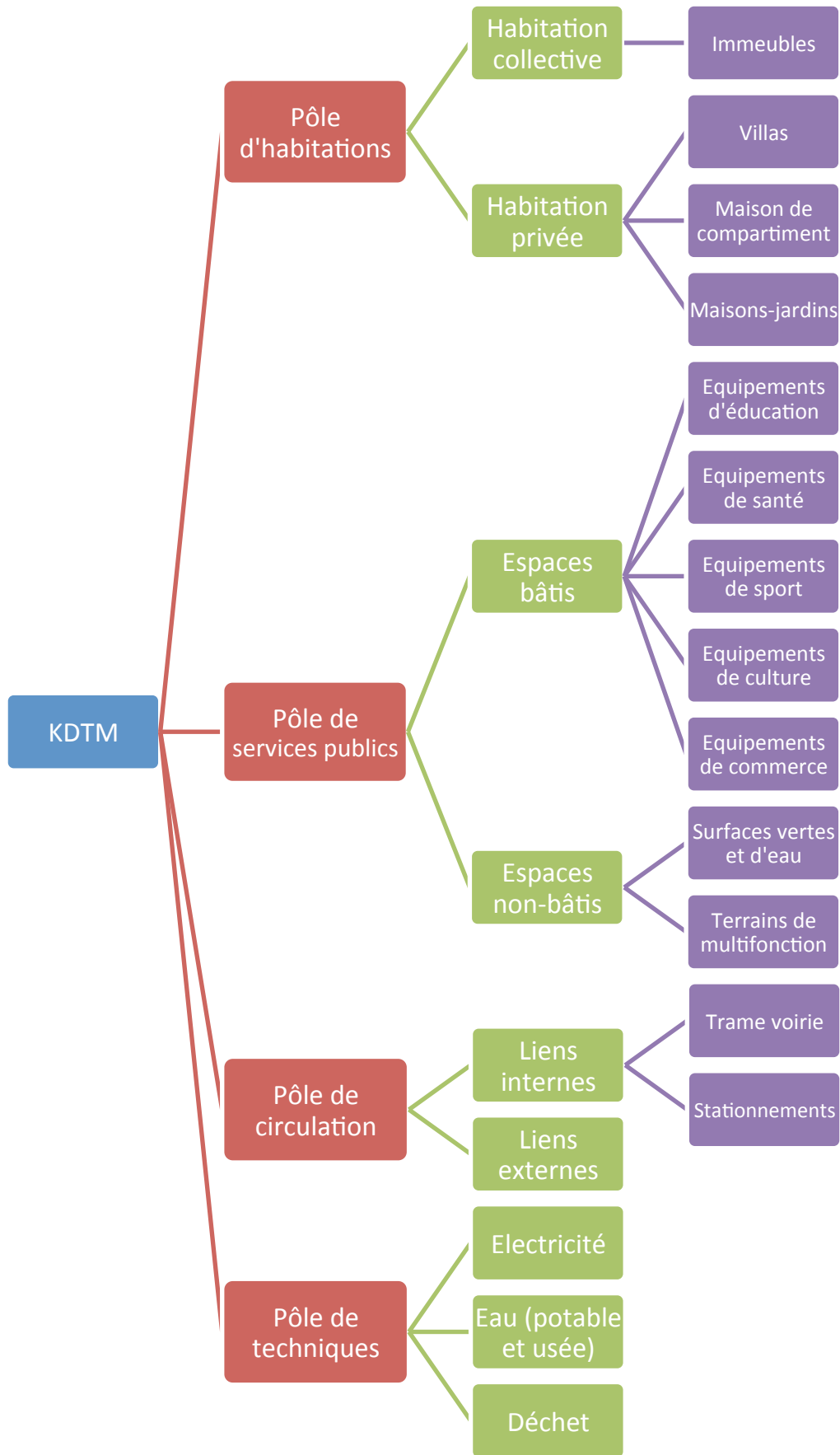


Source : l'auteur

<sup>47</sup> Selon la loi N° 30/2009/QH12 le 17/06/2009 de l'Assemblée nationale « Loi sur la planification urbaine », « Les infrastructures techniques » comprennent : les réseaux de circulation, les réseaux de fourniture énergétique, les réseaux d'éclairage public, les réseaux de fourniture d'eaux et de traitement d'eaux usées, les réseaux de traitement de déchets, les cimetières et les autres infrastructures techniques spécifiques.

<sup>48</sup> Selon la loi N° 30/2009/QH12 le 17/06/2009 de l'Assemblée nationale « Loi sur la planification urbaine », « Les infrastructures sociales » comprennent : les bâtiments résidentiels, les bâtiments de services publics (de santé, de culture, d'éducation, de sport, de commerce...), les espaces publics (les parcs, les jardins publics, les terrains de loisirs, les surfaces d'eau...), les bâtiments de services administratifs et les autres infrastructures sociales spécifiques.

Figure 6.3.1.b : La structure réglementaire des composants spatiaux les plus nécessaires et fondamentaux d'une KDTM



### 6.3.2. Les critères déterminants des KDTM

#### a. La diversité de l'inscription spatiale de la ville

##### La taille

Tableau 6.3.2.a1 : La taille réglementaire d'une KDTM

Surface délimitée	<b>Plus de 50 ha</b>		
		Permission d'établissement de projet de KDTM	Il n'existe pas de limite de surface (maximum)
Surface de standard	<b>50 ha</b>		
		Permission limitée avec des conditions	Pour les KDTM qui sont été « en sandwich » par des autres projets urbains voisins
Surface minimum	<b>20 ha</b>		
		Interdiction d'établissement de projet de KDTM	Avant 2006, il existe quelques KDTM qui ont leur superficie moins de 20 ha en raison de manque des règlements
	<b>0 ha</b>		

Source : l'auteur

Selon le Règlement des KDTM de 2006, la surface minimale pratique d'une KDTM est 50ha correspondant à la surface minimale théorique d'une unité résidentielle. Toutefois, ce règlement permet aussi l'établissement des KDTM sur les terrains non-bâti ou aux terrains réformés qui se trouvent au milieu des quartiers résidentiels existants ayant la surface de moins de 50ha, mais obligatoirement de plus de 20ha, absolument cet établissement doit être chargé des certaines conditions. Il est interdit d'établir un projet de KDTM sur les terrains ayant la surface de moins de 20ha (les projets de logement qui sont établis sur les terrains de moins de 20ha sont appelé d'autres noms, comme « projet de quartier résidentiel » ou « projet de groupe du lo-

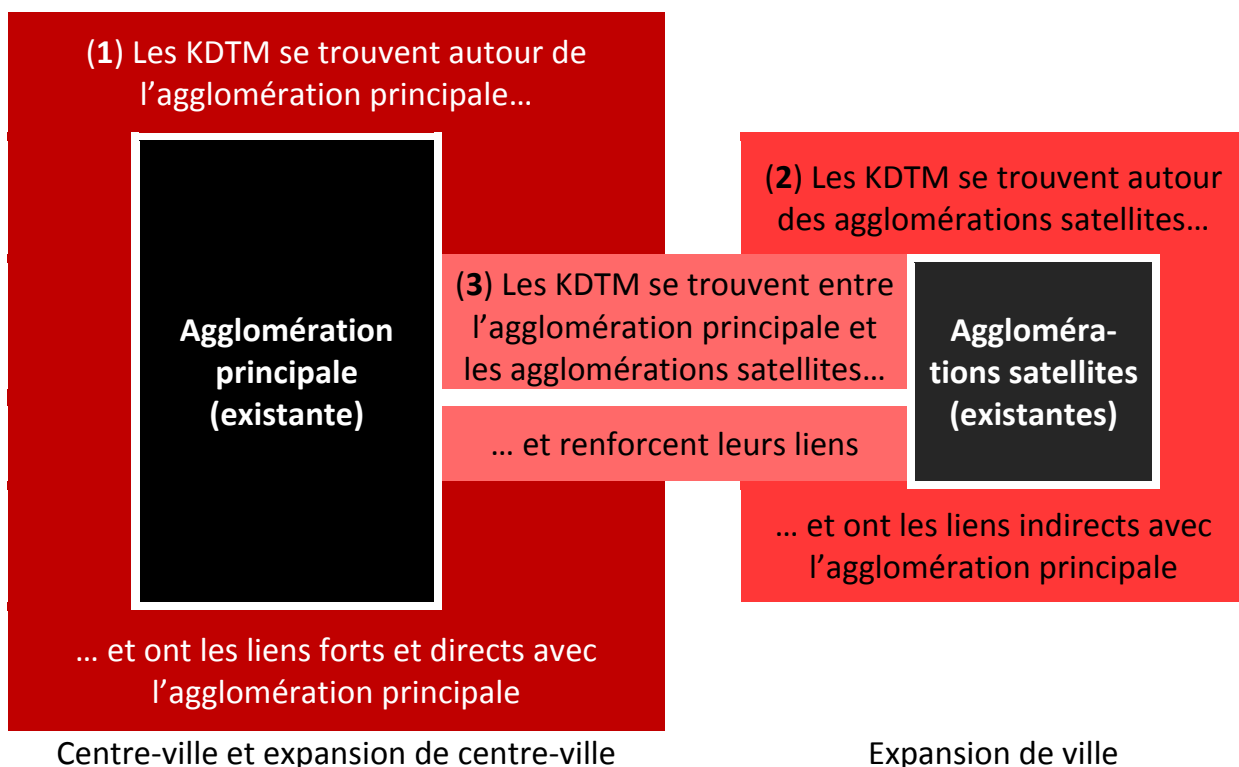
gement »<sup>49</sup>). Il n'y a pas de règles concernant la limite maximal de la surface des KDTM.

### **La position dans la ville**

Actuellement, selon le mode d'aménagement au Vietnam, il existe généralement 3 positions des KDTM dans la ville :

- (1) Les KDTM se trouvent autour de l'agglomération centrale et principale de la ville : elles sont considérées comme les morceaux de l'expansion spatiale du centre-ville, c'est la position la plus répandue des KDTM à toutes les villes vietnamiennes ;
- (2) Les KDTM se trouvent autour des agglomérations satellites de la ville : cette disposition n'est utilisée que pour les grandes villes ayant un système de leurs petites villes-satellites, comme Hanoi et Ho Chi Minh-Ville ;
- (3) Les KDTM se trouvent entre l'agglomération principale et les agglomérations satellites : ces KDTM sont disposées dans les axes importants de circulation qui lient les agglomérations séparées, jouent le rôle de renforcer les liens physiques et sociaux entre ces agglomérations en créant le mode de développement spatial de la ville sous forme radio-concentrique.

**Figure 6.3.2.a2 : La relation entre les KDTM et la ville**

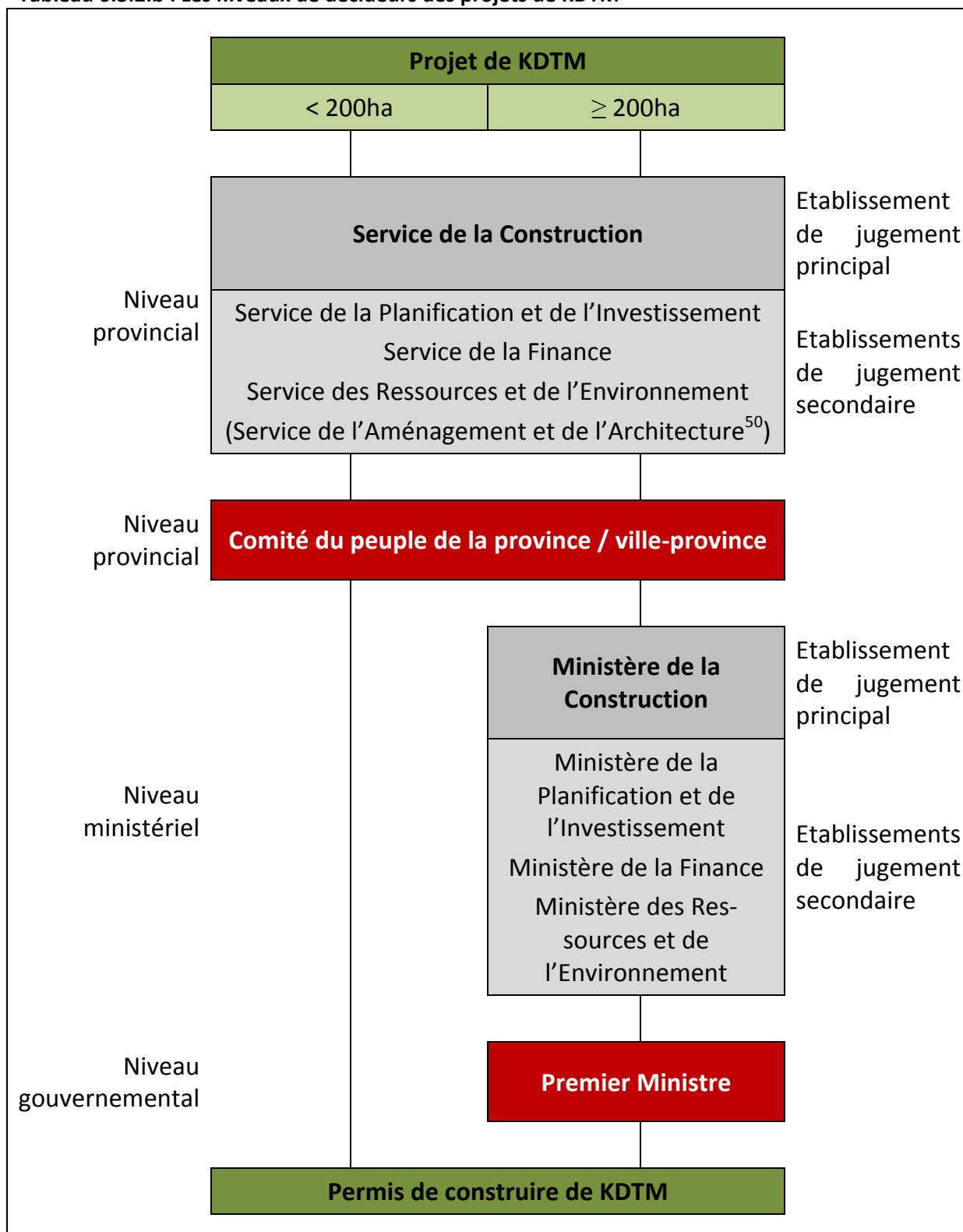


Source : l'auteur

<sup>49</sup> Les « projets de quartier résidentiel » ou « projets de groupe du logement » ne doivent pas répondre strictement à la demande obligatoire pour l'établissement complet des infrastructures techniques, sociales et des équipements, des services publics comme les projets de KDTM.

**b. La diversité des décideurs**

**Tableau 6.3.2.b : Les niveaux de décideurs des projets de KDTM**



Source : l'auteur

<sup>50</sup> Le Service de l'Aménagement et de l'Architecture n'existe qu'aux plus grandes 2 villes-provinces : Hanoi et Ho Chi Minh-ville

Il existe 2 niveaux de l'autorité qui peuvent approuver les projets de KDTM :

(1) Le niveau d'autorité centrale : le gouvernement central décide les projets de KDTM ayant la surface de plus de 200ha ;

(2) Le niveau d'autorité locale : les autorités provinciale/municipales décident les projets de KDTM ayant la surface de moins de 200ha.

Mais tous les projets de KDTM doivent passer les contrôles et les approbations des autorités locales (provinciales/municipales) avant l'autorisation des autorités centrales ou locales.

### ***c. La diversité des dates de démarrage***

En fait, l'introduction des KDTM aux villes du Vietnam peut être divisée en trois phases :

(1) La première phase - avant 2003 - correspondant à la première génération des KDTM de test ;

(2) La deuxième phase - de 2003 à 2006 - correspondant à la deuxième génération des KDTM qui sont celles établies après les premiers résultats de test (conduisant à des changements importants dans le cadre juridique pour faciliter la mise en place d'un projet de nouvelles modalités et de nouveau mode d'habitat), dans cette phase, les autorités autorisent la mise en scène des projets de KDTM mais elles ne lancent pas encore de cadre juridique concernant spécifiquement la modalité de KDTM ;

(3) La troisième phase - depuis 2006 - correspondant à la troisième génération des KDTM qui sont celles établies après le lancement du Règlement des KDTM en 2006, pendant cette phase, on trouve un développement très fort des projets de KDTM.

**Tableau 6.3.2.c : Les repères importants du développement de logement planifié au Vietnam**

<b>1960</b>	Lancement de la politique de logement planifié	
	Epoque d'or des KTT	La fabrication de logement planifié a été subventionnée par le budget de l'Etat
<b>1986</b>	Lancement de la politique « Doi moi »	
	Faiblesse de la fabrication de logement planifié	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1987 : la loi foncière (de 1987) a été lancée</li> <li>- La subvention dans la fabrication de logement planifié a été terminée</li> <li>- Les maisons privées ont été déve-</li> </ul>

			loppées fortement, spontanément et séparément
	<b>1990</b>	Lancement des nouvelles politiques pour le développement de logement (planifié) urbain	
		<b>Les KDTM de première génération</b>	<p>Le test des premiers KDTM a été mis en scène à Hanoi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1990-1992 : la politique pour le développement de logement (planifié) urbain a été élaborée par le Ministère de la Construction et la Comité du peuple de Hanoi</li> <li>- 1993 : la loi foncière (de 1993) a été lancé (et modifié en 1998 et 2001)</li> <li>- 1993-1994 : les projets de KDTM ont été élaborés</li> <li>-1996 : les projets de KDTM ont été mis en scène</li> </ul>
Premier repère	<b>2003</b>	Lancement de la loi foncière (de 2003), la loi sur la construction	
		<b>Les KDTM de deuxième génération</b>	2005 : Lancement de la loi sur le logement, la loi sur l'investissement
Deuxième repère	<b>2006</b>	Lancement du Règlement des KDTM	
		<b>Les KDTM de troisième génération</b>	2006 : Lancement de la loi sur les affaires immobilières
Troisième repère ???	<b>2014 (présent)</b>	Lancement de la (nouvelle) loi foncière (de 2013, en vigueur du 01/07/2014)	
		<b>Les KDTM de quatrième génération ???</b>	
	<b>futur</b>		

Source : l'auteur

#### ***d. La diversité des opérateurs (et des gestionnaires)***

Après les premiers résultats des KDTM de test qui sont gérées par les entreprises publiques étatiques (centrales et municipales), lorsque cette modalité est autorisée à mettre en place à l'échelle nationale, le gouvernement central permet aux autres secteurs économiques de participer aux établissements des projets de KDTM afin de



promouvoir le développement de ce modèle basé sur des ressources non étatiques, et de créer une abondance accrue de la fourniture de logements ainsi que de briser le monopole de l'Etat dans le domaine de la fabrication et distribution de logement en créant la concurrence réelle au marché immobilier.

Ainsi, les opérateurs-promoteurs des projets de KDTM peuvent être divisés en 3 groupes :

(1) Groupe 1 - Les entreprises publiques d'Etat comprennent :

- + Les entreprises gérées par les autorités centrales ;
- + Les entreprises gérées par les autorités municipales.

(2) Groupe 2 - Les entreprises privées comprennent :

- + Les entreprises vietnamiennes ;
- + Les entreprises étrangères ;
- + Les entreprises mixtes.

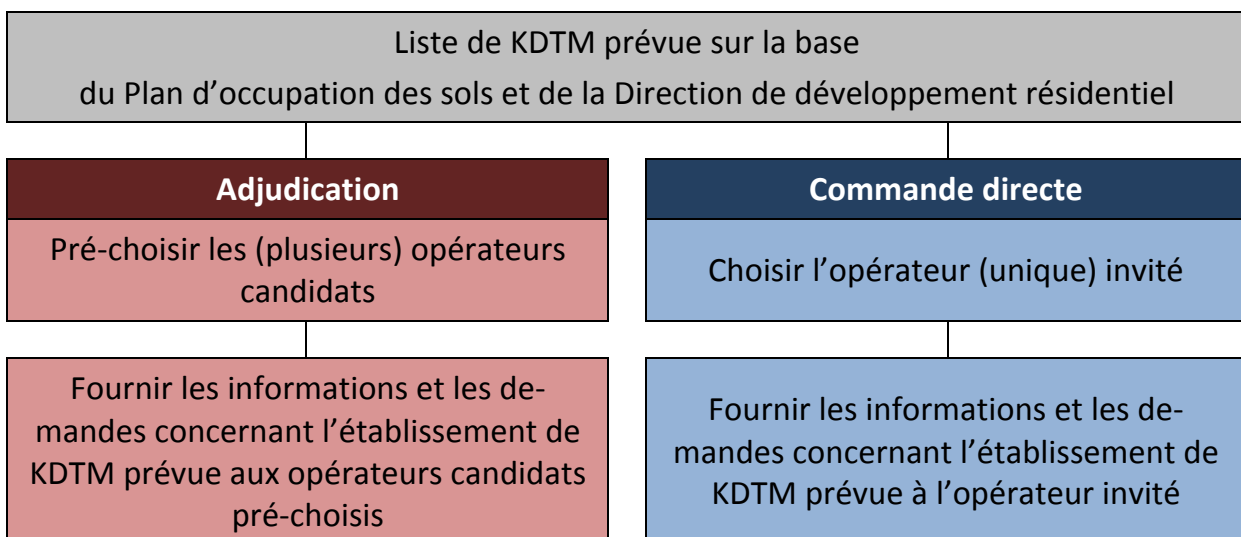
(3) Groupe 3 - Les entreprises établies par la coopération entre les entreprises du groupe 1 et 2 ci-dessus (les consortiums).

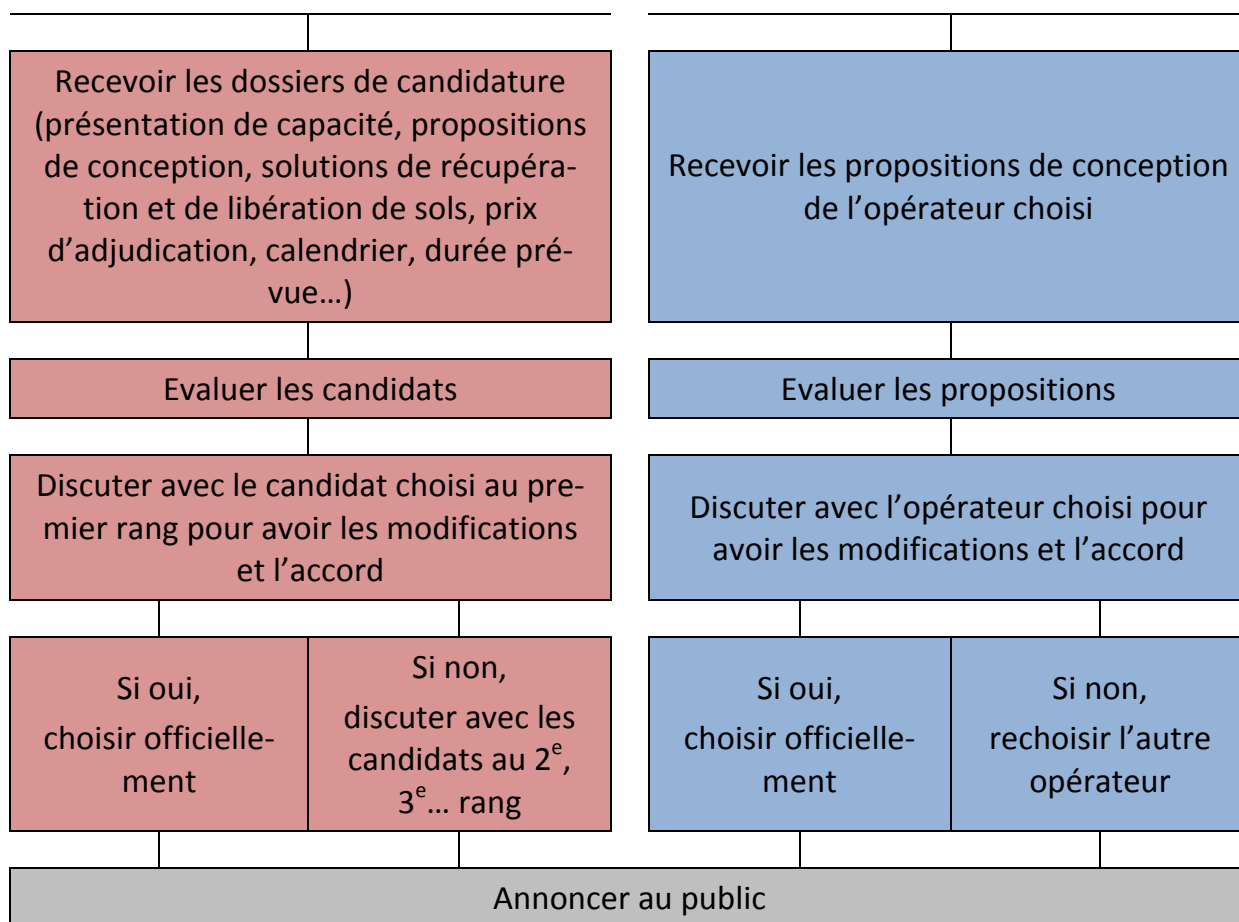
Les opérateurs-promoteurs des projets de KDTM sont sélectionnés par les autorités (centrales ou municipales) selon 2 options :

(1) La commande directe : cette option est souvent utilisée pour les KDTM « stratégiques » qui sont très importantes dans l'expansion spatiale de la ville (ces KDTM sont « forcées » à réussir) ou pour les KDTM qui se trouvent aux zones défavorables, dont les produits immobiliers sont difficiles de commercialiser en ayant besoin du soutien de l'Etat ;

(2) L'adjudication: cette option est couramment utilisée pour les KDTM restantes, en particulier pour les KDTM qui se trouvent dans les zones favorables et profitables de la ville, dont les produits immobiliers sont faciles à commercialiser.

**Tableau 6.3.2.d : Les procédures en 2 méthodes de choix pour l'opérateur d'une KDTM**





Source : l'auteur

### e. La diversité des ressources financières

La modalité de KDTM est introduite dans le contexte de l'économie de marché, l'État ne détient pas son monopole dans la subvention et distribution dans le domaine de logements planifiés. Après l'établissement des KDTM de test, l'État reconnaît la nécessité de la « privatisation »<sup>51</sup> pour la fabrication de logements (planifiés). Les changements dans les dispositions légales concernant la fabrication des KDTM montrent la stimulation de l'État pour la participation des ressources sociales aux projets de construction en général et aux projets de logements planifiés en particulier. Actuellement, les ressources financières pour les projets de KDTM sont connues sous 5 formes principales :

- (1) La subvention de l'État
  - + Gérée par les autorités centrales
  - + Gérée par les autorités municipales
- (2) Le capital privé (des opérateurs eux-mêmes)

<sup>51</sup> Au Vietnam, cette « privatisation » est souvent nommée du mot « socialisation », c'est-à-dire, elle est considérée comme la mobilisation de toutes les ressources non-étatiques dans la société

(3) La mobilisation et la socialisation (des organisations sociales et individus domestiques)

(4) L'emprunt et l'aide économique

(5) L'investissement étranger

La forme (1) - la subvention de l'Etat - est chargée sous le nom de « support partiel initial de l'Etat » pour la création des infrastructures techniques publiques des projets, sous forme des préférences offertes aux opérateurs-promoteurs. Cette subvention de l'Etat est gérée directement par les autorités administratives ou indirectement par les entreprises étatiques représentant les autorités administratives. Les formes restantes sont gérées par les opérateurs(-promoteurs ou secondaires) et sont contrôlées par les autorités pour assurer la transparence financière.

#### ***f. La diversité des montages opérationnels***

Selon le type des opérateurs-promoteurs, le montage opérationnel des projets de KDTM est effectué sous 2 formes :

(1) En projet « normal » / type « Construction - Exploitation » : cette forme est appliquée pour tous les projets de KDTM gérés par des opérateurs-promoteurs qui sont les entreprises domestiques (étatiques, publiques ou privées). Ces entreprises domestiques sont autorisées à acheter ou louer à durée indéterminée des terrains. Donc après l'achèvement de l'établissement de leur KDTM, elles sont également autorisées à commercialiser et exploiter des produits immobiliers à long terme, elles doivent aussi verser des dédommagements financier à l'Etat conformément aux règlements juridiques ;

(2) En projet « spécifique » / type « Construction - Exploitation - Transfert » : cette forme est appliquée pour les projets de KDTM gérés par des entreprises étrangères ou des joint-ventures/consortiums. Ces entreprises sont autorisées à louer à durée déterminée des terrains. Alors, après l'achèvement de l'établissement de leur KDTM, elles sont également autorisées à commercialiser et exploiter des produits immobiliers pendant la durée de location des terrains. Après la fin de cette durée, leur KDTM sera transférée aux autorités locales ou aux organismes représentant les autorités locales qui continueront à gérer et à exploiter ces KDTM<sup>52</sup>.

#### ***g. La diversité des communautés des habitants prévues***

Bien que les communautés des habitants prévues ne soient pas formellement définies, en réalité, à travers la commercialisation des produits immobiliers des KDTM, 3 principaux groupes de consommateurs sont reconnus :

---

<sup>52</sup> En réalité, maintenant il n'y a pas encore de documents juridiques guidant le transfert de ces KDTM car leur durée d'exploitation des opérateurs ne finit pas encore.

(1) La communauté des habitants de haut niveau de vie : ce groupe a la capacité économique d'acheter soi-même une habitation (de luxe), a des exigences élevées sur les installations, l'environnement et les services publics attachés à cette habitation-là ;

(2) La communauté des habitants de moyen niveau de vie : ce groupe a aussi la capacité économique d'acheter soi-même une habitation, a des exigences sur les équipements nécessaires et des services communs ;

(3) La communauté des habitants de bas niveau de vie et des habitants relocalisés : ce groupe n'a pas de capacité économique d'acheter soi-même une habitation, a besoin des aides financières des autres ressources (dont le soutien de l'État est important) sous forme des prêts, des préférences. Ce groupe demande des installations et des services fondamentaux pour assurer la vie.

Pour servir 3 groupes de consommateurs ci-dessus, il existe généralement 2 solutions proposées par les opérateurs :

(1) Les projets de KDTM servent uniquement un des trois groupes ci-dessus ;

(2) Les projets de KDTM servent simultanément plus d'un groupe sous forme de zonage d'activités et de répartition de services à la KDTM.

Pour les KDTM suivant la solution (2), il existe généralement 3 types de logement :

- Les logements (commerciaux) de qualité excellente accueillant les habitants de haut niveau de vie (les riches) ;

- Les logements (commerciaux/institutionnels) de qualité normale accueillant la plupart des citoyens (les moyens) ;

- Les logements (commerciaux/sociaux/institutionnels) « populaires » accueillant :

+ les habitants de bas niveau de vie et les habitants qui méritent d'être aidés,

+ les habitants de relocalisation dont les logements originaux sont recouverts par l'Etat à cause des autres projets de la ville.

Dans chaque KDTM, il peut exister un type unique ou la mixité des types de logement sous forme des morceaux séparés.

### **6.3.3. L'échelle pratique : KDTM - une « zone » ou un « quartier » ?**

Au Vietnam, il existe théoriquement 3 niveaux des projets de logement planifié qui sont hiérarchisés par l'ordre : « *Nhóm nhà ở* » (groupe d'habitation) → « *Đơn vị ở* » (unité résidentielle) → « *Khu nhà ở* » (zone résidentielle).

**Tableau 6.3.3.a : L'hierarchisation et l'échelle des niveaux dans la réalité**

<i>Hiérarchisation</i>	<i>Population (habitants)</i>	<i>Quantité de foyer (foyers)</i>	<i>Surface (ha)</i>
Zone résidentielle	30.000 - 50.000	10.000 - 15.000	50 - 100
Unité résidentielle	7.000 - 13.000/15.000	2.000 - 3.500/4.000	10 - 35
Groupe d'habitation	1.000 - 3.000	300 - 700/800	4 - 6

Source : PHAM Hung Cuong, LAM Quang Cuong, DANG Thai Hoang, PHAM Thuy Loan, DAM Thu Trang (2009)

En réalité, l'« unité résidentielle » n'est qu'une notion toute théorique. Alors, il n'existe que 2 types pratiques de projet :

- Le groupe d'habitation est considéré comme une unité incomplète d'habitation, autrement dit, « un groupe d'habitation » est considéré comme un sous-multiple d'« une unité résidentielle » :

$$\text{« un groupe d'habitation »} = \frac{1}{n} \text{ X « unité résidentielle » (n > 1)}$$

- La zone résidentielle égale une ou plus d'une unité résidentielle, autrement dit, « une zone résidentielle » est considérée comme un multiple d'« une unité résidentielle » :

$$\text{« une zone résidentielle »} = n \text{ X « unité résidentielle » (n ≥ 1)}$$

Alors, dans ce cas, quand  $n=1$ , « une zone résidentielle » = « une unité résidentielle », autrement dit, une KDTM, correspondant à « une zone résidentielle », qui a l'échelle la plus petite, est « une unité résidentielle ». Cela correspond aussi au règlement de la surface minimale d'une KDTM de 50ha qui est également la surface minimale d'« une unité résidentielle ».

Donc, une KDTM peut être considérée comme « un quartier résidentiel » ou « une zone résidentielle » (correspondant à « un groupe des quartiers résidentiels ») en fonction son échelle.

Sur plan de la gestion administrative, la correspondance est plus compliquée. A Hanoi en particulier, les données statistiques montre qu'un « quartier administratif » a la surface moyenne de 158ha et la population moyenne de 16.653 personnes. Alors, selon les modes actuels de gestion administrative et les principes d'aménagement fondés sur la théorie d'« unité résidentielle », à Hanoi, un « quartier administratif » peut correspondre à l'ensemble de 3 KDTM au maximum sur le plan de surface (dont chaque a la surface de 50ha) ou à l'ensemble de 4 KDTM au maximum sur le plan de population (dont chaque a la population de 4.000 personnes). Par contre, pour les KDTM ayant la surface de plus de 150ha ou la population de plus de 16 mille habitants, un « quartier administratif » ne peut que gérer une de leurs parties.

Tableau 6.3.3.b : Les échelles moyennes de surface et de population d'un quartier administratif aux arrondissements de Hanoi en 2009

<i>Groupe des arrondissements</i>	<i>Arrondissement (année d'établissement)</i>	<i>Nombre de quartier</i>	<i>Surface (ha)</i>	<i>Population (personnes)</i>	<i>Echelle moyenne de surface d'un quartier (ha/quartier)</i>	<i>Echelle moyenne de population d'un quartier (personnes/quartier)</i>
(1)	Ba Dinh (1961)	14	922	225.910	66	16.136
	Hoan Kiem (1961)	18	529	147.334	29	8.185
	Dong Da (1961)	21	996	370.117	47	17.624
	Hai Ba Trung (1981)	20	960	295.726	48	14.786
(2)	Cau Giay (1995)	8	1.204	225.643	151	28.205
	Tay Ho (1995)	8	2.400	130.639	300	16.329
	Thanh Xuan (1996)	11	911	223.694	82	20.335
(3)	Hoang Mai (2003)	14	4.104	335.509	293	23.964
	Long Bien (2003)	14	6.038	226.913	431	16.208
(4)	Ha Dong (2008)	17	4.791	233.136	281	13.714
<b>Toute agglomération centrale de la ville de Hanoi</b>		<b>145</b>	<b>22.855</b>	<b>2.414.621</b>	<b>158</b>	<b>16.653</b>

Source : Office central de statistique nationale, données jusqu'au 01/04/2009

(1) Groupe des arrondissements de développement stable

(2) Groupe des arrondissements urbanisés fortement

(3) Groupe des arrondissements urbanisés récemment

(4) Groupe des arrondissements inclus à Hanoi après son expansion de la limite administrative en 2008

### **6.3.4. La question de la fonction des KDTM : des villes nouvelles ou des quartiers rejoints par l'extension d'une ville existante ?**

Brièvement, il y a deux éléments importants pour déterminer la taille spatiale et la taille sociale d'une unité résidentielle :

- La surface est déterminée en fonction de la distance de marche. Donc, la surface d'une unité résidentielle est de 50ha (correspondant à un cercle ayant le diamètre 800m) à 100ha (correspondant à un carré ayant la côté de 1.000m). Si la distance de marche calculée en fonction du déplacement réel, la surface pratique peut être 30-70ha dont 50ha est la valeur moyenne.
- La population est déterminée en fonction de la taille des activités d'une école primaire et des capacités d'autonomie d'une communauté. Selon les calculs théoriques vietnamiens, la population de 4.000 à 20.000 personnes est raisonnable.

Cependant, il y a un facteur d'aménagement « sous-attendu » - la densité de population. Bien que ce facteur soit la division des deux éléments ci-dessus, il montre le niveau de confort, de service et de gestion des zones résidentielles de la ville. Autrement dit, il est un « indicateur social » intéressant. Selon NGUYEN Cao Lanh (2006), l'expérience des pays développés montre que la densité de population d'un quartier résidentiel ne doit pas passer de 200 personnes/ha (soit 50m<sup>2</sup>/personne), la densité la plus raisonnable est 150-160 personnes/ha en créant le meilleur cadre de vie des habitants. Alors, pour une unité résidentielle ayant la surface moyenne de 50 ha, sa population moyenne correspondante est de 8.000 personnes. Théoriquement, cette taille d'une unité résidentielle (50ha, 8.000 personnes) peut être considérée comme une « taille standard » ou « taille idéale » pour le calcul des indicateurs spatiaux et sociaux aux nouvelles zones résidentielles.

En étant examinée à Hanoi dont le sol a une valeur élevée et permettant des profits élevés, est-ce qu'une densité de population de 160 personnes/ha ou 62,5 m<sup>2</sup>/personne entraîne un gaspillage de sols? Selon les données statistiques de Hanoi en 2009, elles montrent que cette densité « idéale » égale la moitié de la densité de population du groupe des arrondissements centraux stables (Ba Dinh, Hoan Kiem, Dong Da, Hai Ba Trung), égale de très près la densité de population du groupe des nouveaux arrondissements ayant la vitesse d'urbanisation élevée (Cau Giay, Thanh Xuan) et est plus élevée de 2-4 fois que la densité de population du groupe des tous nouveaux arrondissements (Tay Ho, Long Bien, Hoang Mai) et de l'arrondissement récemment attaché à Hanoi (Ha Dong de la province ancienne Ha Tay). En outre, sur le plan de la stratégie de développement de la ville à long terme vers la durabilité, cette densité est tout à fait acceptable à Hanoi. Par contre, la réalité montre également que c'est difficile de respecter cette densité car les « patrons » des projets de logements (planifiés) cherchent toujours des expédients pour rehausser la densité en retirant au plus haut degré des profits (mais « accidentellement » en augmentant la pression sur le système d'infrastructures techniques toujours insuffisantes dans les grandes villes du Vietnam).



**Tableau 6.3.4 : La proposition des liens relatifs entre l'échelle spatiale et l'échelle sociale des projets de logements urbains planifiés**

<i>Le type de projets</i>	<i>L'échelle correspondant au nombre d'unité résidentielle</i>	<i>L'échelle de surface (ha)</i>	<i>L'échelle de population (habitants)</i>	<i>Les services publics / les services de gestion attachés</i>	
Ilot / groupe de logements	< 1	< 30	< 5.000	L'établissement incomplet (selon chaque projet) des services publics fondamentaux à niveau d'unité résidentielle / des services de gestion intestins à niveau d'unité résidentielle	
KDTM	« mono-centre »	1	30 - 50	5.000 - 8.000	Les services publics fondamentaux à niveau d'unité résidentielle / les services de gestion intestins à niveau d'unité résidentielle
			50 - 70	8.000 - 12.000	
	« multi-centre »	2 - 3	70 - 200	12.000 - 24.000	Les services publics fondamentaux à niveau d'unité résidentielle et d'inter-unité résidentielle / les services de gestion à niveau de quartier administratif
		4 - 6	200 - 400	24.000 - 48.000	Les services publics fondamentaux à niveau d'unité résidentielle et d'inter-unité résidentielle / les services de gestion à niveau de quartier administratif et d'inter-quartier administratif
« Ville nouvelle »	≥ 6	≥ 400	≥ 48.000	Les services publics fondamentaux à niveau de ville / les services de gestion à niveau de ville	

Source : l'auteur

Pour les KDTM ayant la surface de 30-70 ha (correspondant à la taille spatiale d'une unité résidentielle) peut être appelé « KDTM de mono-centre », et pour les KDTM

ayant la surface de plus de 70ha - « KDTM de multi-centre ». Aux KDTM de multi-centre, hors des équipements et services fondamentaux au niveau d'unité résidentielle, il y a ceux ajoutées au niveau d'inter-unité résidentielle ou de ville, en fonction de la taille de la population, et notamment, il faut prévoir le niveau et mode de gestion administrative au futur.

Car il n'y a pas de règlement pour la limite sur la surface maximale des KDTM, il existe des projets de KDTM ayant une surface de milliers d'hectares gérées et traitées avec le même mode que ceux de plusieurs dizaines d'hectares. On trouve que les KDTM ayant la taille correspondant à 6 unités résidentielles (300-420ha, environ 48.000 personnes) équivalent à celle d'une ville au 4<sup>e</sup> rang selon la classification des villes vietnamiennes. Donc, le projet de KDTM dont la taille est plus grandes que 6 unités résidentielles devrait être traité sous forme d'un autre type de projet - le « projet de ville nouvelle » avec un mode de gestion spécifique - afin de créer une (petite) ville complète d'avenir. D'une part, cette « ville nouvelle », après son achèvement, peut se séparer relativement de la ville maternelle pour commencer sa vie parallèle et indépendante. Au Vietnam, actuellement, le projet de ville nouvelle n'est pas encore de concept formel défini clairement dans le cadre juridique. Les villes vietnamiennes sont en train de connaître un processus d'urbanisation très rapide, alors il faut prévoir, préparer et faire attention à ce type de projet en consultant des expériences du concept de « ville nouvelle » (ou « new town ») des pays développés. D'autre part, ces villes nouvelles contribuent au réseau urbain, à éviter le développement physique à l'horizontale de la ville maternelle ainsi qu'à réduire la surcharge des services publics au niveau de ville à agglomération centrale.

Brièvement, le Vietnam manque de règlement spécifique pour les grands projets de KDTM. C'est pourquoi ces KDTM, bien qu'elles suffissent aux conditions des (petites) villes(-satellites) nouvelles qui peuvent se développer indépendamment, dépendent encore des villes maternelles, sont dirigées fortement par elles et leur sont soumises. Autrement dit, au contexte juridique actuel concernant les projets de KDTM du Vietnam, bien que les KDTM aient toutes les tailles de surface et de population, elles sont également considérées comme des quartiers rejoints par l'extension d'une ville existante.

#### **6.4. KDTM vs KTT : deux (premières) versions du logement planifié au Vietnam**

##### ***6.4.1. La méthode comparative***

Le KTT et la KDTM sont deux (premières) versions du logement planifié au Vietnam. Etant lancé dans deux cadres socio-économique différents, répondant aux besoins et aux objectifs différents en matière des stratégies de développement urbain en général et de développement de logement urbain en particulier qui sont fonction de chaque phase historique, il est difficile de comparer ces 2 modalités. Cependant, on peut trouver que les modalités de fonctionnement des KTT constituent une source d'inspiration pour les modalités des KDTM. En d'autres termes, les KDTM sont créées sur la base de la variation théorique de la planification et l'organisation spatiale des

KTT pour répondre mieux aux changements du contexte politique-économique-social en général et des stratégies de logements en particulier auxquels la vie des KTT contribuent également.

Ainsi, la comparaison entre ces deux modalités montre la différence de leur nature sur laquelle les analyses approfondies pour la modalité de KDTM peuvent fonder. Cette comparaison sera basée sur :

- Les suggestions de recherche ;
- La recherche des influences ;
- La recherche de filiation ;
- L'identification de ressemblances et dissemblances.

#### **6.4.2. La comparaison et ses principales questions formulées**

Selon la méthode comparative ci-dessus, 2 modalités de KTT et de KDTM sont examinées plus concrètement sur les plans :

- De la définition et des objectifs - leur légalité ;
- Des origines intellectuelles et historiques - leur contexte et situation de naissance ;
- De l'évolution - leur processus d'établissement-exploitation-gestion ;
- Des acteurs - les participants dans leur fabrication ;
- De l'inscription spatiale - leur apparition, existence et rôle dans la ville ;
- La taille et la forme - leur différence d'aménagement-architecture et leur type de logements fournis ;
- La place dans la société urbaine - leurs utilisateurs-consommateurs et leur importance pour des communautés de citoyens ;

**Tableau 6.4.2 : La comparaison générale entre 2 modalités de KTT et de KDTM**

<b><i>Éléments de comparaison</i></b>	<b><i>KTT</i></b>	<b><i>KDTM</i></b>
<b><i>Conception</i></b>		
<b><i>Contexte économique</i></b>	Economie subventionnée	Economie de marché libre
<b><i>Contexte socio-historique</i></b>	- Crise du logement en raison de la situation d'après-guerre et de l'industrialisation de la ville - Fermeture du Vietnam, les liens internationaux limités - Sans secteur privé dans la fa-	- Crise du logement en raison de l'urbanisation forte et de l'exode rural - Ouverture du Vietnam, les liens internationaux établis et renforcés

	brication et fourniture du logement (urbain)	- Situation incontrôlable de la fabrication spontanée du logement privé
<i>Principe du modèle</i>	Modèle de prototype importé du bloc des pays socialistes (notamment de l'ex-URSS et de la Chine)	Modèle vietnamisé et proposé par les autorités centrales sur la base du principe vietnamien d'« unité résidentielle », des expériences antérieures et étrangères dans l'établissement des nouveaux quartiers résidentiels
<i>Mécanisme de la distribution de logement</i>	Distribution administrative (mécanisme de « production - offre »)	Distribution de marché libre (mécanisme de « production - vente »)
<i>Nature du modèle</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements économiques uniques</li> <li>- Le logement est un bien-être social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixité des plusieurs types de logement (commercial / institutionnel / social, bon marché / intermédiaire / luxe)</li> <li>- Le logement est une marchandise du marché</li> </ul>

### **Introduction à l'espace urbain**

<i>Forme</i>	<p>Grands ensembles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groupe de logements à loyer comporte un grand nombre d'habitation collective (immeubles).</li> <li>- Les immeubles ont d'un à cinq niveaux.</li> <li>- Les espaces publics comportant les écoles maternelle et primaire, les bazars et un marché, les jardins d'enfant, les maisons culturelles se trouvent au centre du groupe d'immeubles (selon l'échelle, chaque KTT peut avoir tous ou une partie des espaces publics ci-dessus).</li> </ul>	<p>Grandes opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groupe de logement à vendre comporte un grand nombre d'habitation collective (immeubles) et d'habitation privée (maisons en rangée, villas).</li> <li>- Les immeubles ont cinq niveaux au minimum (généralement plus de 7 niveaux), les maisons en rangée ont 3 ou 4 niveaux, des villas ont 2 ou 3 niveaux.</li> <li>- Les espaces publics comportant des écoles maternelle et primaire, des jardins d'enfant, des maisons culturelles se trouvent au centre du groupe d'immeubles.</li> <li>- Les espaces commerciaux comportant des supermarchés, des boutiques et des bureaux</li> </ul>
--------------	--	---

		commerciaux se trouvent au rez-de-chaussée des immeubles collectifs.
<i>Échelle</i>	Non déterminée, normalement moins de 50 ha, principalement 10-30 ha	La superficie d'une zone est plus de 50 ha (et 20 ha pour les cas exceptionnels)
<i>Position</i>	A 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>e</sup> périphérie ou à 3 <sup>e</sup> périphérie de la ville	- A 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> (prévue) périphérie de la ville - Aux villes-satellites
<b>Montage opérationnelle</b>		
<i>Gestion de l'État</i>	L'État gère l'ensemble du projet.	L'État ne gère administrative-ment qu'une partie (déterminée) du projet, le reste principal est géré par les sociétés de construction et d'immobilier (étatiques, municipales, privées, étrangères...) sous le contrôle de l'État.
<i>Opérateur / Promoteur</i>	L'État (les autorités locales)	Les sociétés de construction et d'immobilier
<i>Mécanisme de financement</i>	- La subvention de l'État - Les aides financières des pays socialistes	- Les mobilisations financières du secteur public (organismes publics) et privé (organismes privés domestiques ou étrangers, habitants...) - Les soutiens de l'État (par sa contribution à travers la valeur foncière et les préférences des taxes foncières)
<i>Processus du projet</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'État choisit et prépare le terrain du projet.</li> <li>2. L'État construit des immeubles et des espaces publics.</li> <li>3. L'État transmet la gestion aux autorités locales et services locaux de la gestion de logements.</li> <li>4. Des habitants louent des appartements et payent le loyer annuel aux autorités locales.</li> <li>5. Les autorités locales procèdent à une mise à prix et ven-</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'État (le Ministère de la construction) et la municipalité établissent les planifications spatiales.</li> <li>2. Les opérateurs-promoteurs proposent leur projet sur la base des directions des planifications spatiales.</li> <li>3. L'État et la municipalité transmettent le droit d'usage de sols (DUS) aux opérateurs-promoteurs après le paiement</li> </ol>

dent des appartements aux occupants (après 1993). Les habitants(-locataires), qui ne suffisent pas des conditions financières pour acheter leur appartement, peuvent continuer à louer.

de ces sociétés pour des terrains de projet. Ce paiement est l'achat pour des secteurs de logements, le bail pour des ceux de services commerciaux, et la gratuité pour des ceux d'infrastructures urbaines et d'équipements publics comme l'école, l'hôpital...

4. Les opérateurs-promoteurs mobilisent des investissements externes et des capitaux libres (des opérateurs secondaires ou des acheteurs/consommateurs).

5. Pour la commercialisation, les opérateurs-promoteurs :

- ils revendent aux habitants le DUS et le logement dont la valeur est ajoutée de la dépense complémentaire d'urbanisme et de construction.

- ils louent des espaces commerciaux aux sociétés ou individus.

- ils retransmettent une partie des logements à l'Etat pour servir des politiques sociales de logements et de relogement.

*Technologie et matériaux de construction*

- La technologie simple avec des matériaux traditionnels de construction (béton armé, béton armé préfabriqué, brique, tuile, bois...)
- Les immeubles en barre de 5 niveaux (normalement sans ascenseur) établis selon le principe du « chemin de grue », de la normalisation et standardisation

- La technologie moderne avec des matériaux mixtes (béton armé, béton armé précontraint, brique, métal, verre...)

- Les immeubles en tour ou en barre de plus de 7 niveaux, établis indépendamment et séparément

*Maintenance et entretien*

Les autorités locales et les services locaux de la gestion de logements

Les opérateurs-promoteurs créent ou louent des entreprises pour gérer, entretenir des logements et des espaces publics.

**Cadres juridiques**

<i>Généraux</i>		- La loi foncière (de 1987, de 1993, de 2003), la loi sur la construction (2003), la loi sur logement (2005), la loi sur l'investissement (2005), la loi sur les affaires immobilières (2006), la loi sur la planification urbaine (2009)
<i>Particuliers</i>		Le Règlement des KDTM (2006)
<b>Infrastructures, services</b>		
<i>Réseaux techniques</i>	D'abord, des réseaux techniques sont établis au minimum de services, et puis sont modifiés et complétés pas à pas	Des réseaux techniques sont établis synchroniquement avec la prévision et l'intégration du développement de technologie
<i>Services commerciaux</i>	Des services commerciaux sont traditionnels avec des bazars et un marché qui servent aux occupants du KTT lui-même	Des services commerciaux sont plus modernes avec des centres commerciaux, des supermarchés qui servent aux occupants de la KDTM elle-même et des quartiers de voisinage
<i>Équipements publics</i>	Des équipements publics sont simples	Des équipements publics sont plus divers, modernes et confortables
<b>Logements</b>		
<i>Distribution</i>	De 4 à 6 m <sup>2</sup> par personne	12 m <sup>2</sup> par personne au minimum
<i>Type</i>	Immeubles collectifs	- Immeubles collectifs - Maisons et villas privées
<i>Particularité</i>	- Première époque : un foyer occupe une pièce et partage l'annexe (les cuisines, les salles de bain et les toilettes...) - Dernière époque : un foyer occupe un appartement indépendant et fermé.	Un foyer occupe une habitation (soit un appartement, soit une maison, soit une villa) indépendante et fermée.
<i>Organisation spatiale intérieur des appartements</i>	Fixe et non immuable par la structure de l'immeuble	L'annexe est fixée, le reste est changeable selon les besoins des occupants



<i>Équipements à l'intérieur des immeubles collectifs</i>	Équipements à l'intérieur des immeubles collectifs sont simples avec des couloirs et des escaliers.	Équipements à l'intérieur des immeubles collectifs sont confortables avec des couloirs et des escaliers, des ascenseurs, des vide-ordures, des réseaux d'alarme et de caméra de surveillance, des sous-sols de stationnement...
---	---	---

**Société urbaine**

<i>Composition de population</i>	Fonctionnaires, travailleurs du secteur public étatique, du police et de l'armée	Sans limite
----------------------------------	--	-------------

<i>Relation sociale entre habitants</i>	Homogénéité	Mixité, diversité
---	-------------	-------------------

Source : l'auteur



## Troisième partie



# LA VILLE EN KDTM : ANALYSE DE CAS



## LES KDTM EN SITUATION - LES CAS D'ETUDES

→ Choisir et présenter la situation des cas d'études en établissant les systèmes des critères de la classification et en montrant la diversité des choix des KDTM typiques à faire un panorama des KDTM à Hanoi.

### 7.1. L'application et la multiplication des KDTM

#### **7.1.1. Les deux premières KDTM au Nord et au Sud du Vietnam - une modalité mise en marche par deux modes opératoires**

##### **a. Hanoi - le laboratoire de KDTM au Nord du Vietnam**

Selon PANDOLFI Laurent (2001)<sup>1</sup>, « dès le début des années 1990, face aux problèmes de développement spatial urbain en général et de développement résidentiel en particulier, les autorités (centrales et municipales de Hanoi) trouvaient qu'il fallait redonner un rôle des pouvoirs publics dans l'aménagement des nouvelles zones d'habitat et d'activité à Hanoi. Une première mesure a consisté à élaborer des projets de quartiers résidentiels qui furent confiés à des entreprises de construction publiques. Entre 1990 et 1992, la municipalité de Hanoi et le Ministère de la Construction élaboraient un nouveau schéma directeur pour la capitale à l'horizon 2010. Il prévoyait en particulier de nouvelles zones d'habitat à l'ouest et au sud. Pour réaliser la déconcentration du centre, tout en limitant les conversions de terrains agricoles, la priorité fut donnée à des quartiers pouvant accueillir un nombre très important d'habitants. Le nom qui fut donné à ces quartiers, « *khu nhà ở tập trung* » (quartiers d'habitat concentré) est significatif des attentes des pouvoirs publics. Le principe d'aménagement était de construire des quartiers d'habitat collectif avec des immeubles d'au moins 5 niveaux disposant d'un cadre de vie agréable et moderne. Les carences des quartiers d'habitat collectif construits dans les années 1960 à 1980 ne devaient pas se reproduire. Des activités commerciales, des équipements publics et des lieux de loisir devaient être intégrés dans les projets afin d'en assurer la convivialité. La phase d'élaboration des projets commençait en 1993-1994. Pour porter finan-

---

<sup>1</sup> PANDOLFI Laurent (2001) - *Les projets d'aménagement à Hanoi : les aléas de la conversion à l'urbanisme de marché* - dans CLEMENT Pierre, LANCRET Nathalie (2001) - *Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines* - Editions Recherches / IPRAUS - Paris

cièrement les projets, le gouvernement et la municipalité se tournaient naturellement vers leurs grandes compagnies de construction. En 1996, les 7 grands projets furent ainsi distribués à 4 entreprises municipales et 3 entreprises du Ministère de la Construction. La taille moyenne des projets était de 32 hectares et leur coût moyen de 18 millions d'USD ».

**Tableau 7.1.1.a1 : Les principaux projets d'aménagement adoptés entre 1993 et 1996**

<i>Nom du projet</i>	<i>Entreprise aménageur</i>	<i>Superficie totale (hectares)</i>	<i>Population</i>	<i>Montant d'investissement (millions d'USD)</i>
(1) Trung Yen	Urban Infrastructure Development Co. (municipalité)	37	17.500	21,6
(2) Trung Hoa - Nhan Chinh	Vinaconex (Ministère de la Construction)	29	20.400	?
(3) Yen Hoa	Civil Construction Co. (municipalité)	39	9.000	15,38
(4) Dinh Cong	HUD (Ministère de la Construction)	35	16.500	22
(5) Linh Dam	HUD (Ministère de la Construction)	35	19.000	16,23
(6) Dai Kim - Dinh Cong	Hanoi Housing Development and Investment Co. (municipalité)	24,5	?	13,57
(7) Sai Dong	Construction Co. N° 3 (municipalité)	24	20.400	19,28

Source : PANDOLFI Laurent (2001)

Ainsi, sur ces premiers 7 projets résidentiels, un le plus important est le projet de Linh Dam. Ce projet est appelé précisément le « Quartier résidentiel à la Péninsule de Linh Dam », est une partie initiale et principale de la KDTM complète de Linh Dam 200ha (y compris 74ha de la surface d'eau du lac Linh Dam) plus tard<sup>2</sup>. KDTM Linh Dam est gérée par HUD - l'une des plus grandes sociétés étatiques de développement urbain

<sup>2</sup> Ce projet est une composante de l'ensemble du grand projet de la Zone des services publics généraux et des résidences au lac de Linh Dam, sous son nom plus populaire de Linh Dam

et résidentiel qui a été créé en 1989 (initialement sous le nom de la Compagnie du Développement urbain et résidentiel) par le Ministère de la Construction sur la base de la conversion du comité de gestion des projets de logements le long de la route nationale 1A pour la mise en scène immédiatement certains projets de logements à la porte sud de Hanoi suivant la stratégie globale de développement résidentiel du Ministère de la Construction et de la municipalité de Hanoi. Etant fondée sur les buts de création et de gestion des projets de test pour une nouvelle politique de développement de l'Etat (projets de logements synchronisés et modernes pour répondre aux besoins de logement des hanoïens), HUD prend le slogan « *créer les KDTM sous forme de projets investis synchroniquement et d'une façon moderne, en supprimant le mécanisme des subventions dans la fabrication de logements, en touchant les activités de commerces libres sous la direction du socialisme* ».

Le 15/06/1997, après la préparation de l'investissement, avec l'encouragement du Ministère de la Construction et du Comité du peuple de la ville de Hanoi, HUD a officiellement commencé à construire la KDTM Linh Dam synchronisée des infrastructures techniques et sociales. Un an plus tard, en 1998, HUD a également construit premier immeuble de 9 niveaux ayant l'ascenseur à KDTM Linh Dam (et à Hanoi), en créant une nouvelle tendance du modalité de développement des immeubles à plusieurs étages équipés synchroniquement des modernités et des services. Après plus de 10 années d'établissement, la KDTM Linh Dam est devenu un quartier résidentiel moderne avec sa qualité de vie plus haute, a attiré des dizaines de milliers de familles qui installait leur vie ici. Outre les systèmes d'infrastructures techniques synchronisées, ce projet offre des infrastructures sociales complètes aux ses habitants, tels que les écoles et crèches, les supermarchés et marchés, les hôpitaux, les espaces et bâtiments de services, de loisirs comme des parcs, des terrains de tennis, des piscines, des clubs...

Figure 7.1.1.a2 : Le plan de master de KDTM Linh Dam actuelle



Source : Le panneau à l'entrée de la KDTM Linh Dam photographié par l'auteur

Projetée par des concepteurs domestiques, cette KDTM porte plusieurs cachets des principes vietnamiens sur l'organisation d'espace résidentiel. Les principales rues internes de la KDTM forme les axes est-ouest le long de la longueur du lac Linh Dam ayant la forme d'anneau, ponctués par des blocs en barre dont leurs façades principaux vers le nord-sud. Le boulevard Nguyen Duy Trinh crée un espace central linéaire dont deux extrémités sont liées aux grands parcs. La structure spatiale fondée sur les lignes parallèles et perpendiculaires crée une direction claire des bâtiments qui caractérise l'identité d'un quartier résidentiel dans une ville tropicale. Ces lignes sont organisées comme celles de petits commerces et services quotidiens (type de rue-boutique) qui sont concordent avec le mode de vie urbaine des citoyens vietnamiens. Entre les blocs, il existe des cours de communauté à proximité. Malgré la faiblesse du financement pour la qualité architecturale de la KDTM, on a réussi à créer une identité urbaine dans ces nouveaux quartiers résidentiels par l'établissement d'une relation nouvelle entre l'habitant et la nature.

La KDTM Linh Dam est évaluée par son opérateur HUD : « des marais, des rizières ont été mués en des quartiers résidentiels avec leur nouvelle architecture urbaine moderne qui se mélangent le paysage verdoyant en créant des incitations favorisant le développement d'une zone à l'entrée sud de la capitale ». Alors cette KDTM est reconnue par le Ministère de la Construction comme une KDTM exemplaire, est élue par l'Association des Architectes vietnamiens comme une de 20 architectures typiques de l'époque de rénovation au Vietnam, et devient un important des « ouvrages à célébrer 1.000 ans de Thang Long - Hanoi » du Comité du peuple de Hanoi.

En 1999, HUD a continué à mettre en œuvre parallèlement la KDTM Dinh Cong et cette KDTM été achevée en 2007. Ainsi, avec la KDTM Linh Dam, elles ont contribué rapidement un grand nombre de logement de qualité aux fonds municipaux de logements pour servir le programme de développement résidentiel de la ville de Hanoi. Ces événements ci-dessus confirment une rénovation importante, une modalité de développement résidentiel et urbain au Vietnam promue par HUD. Grâce à ses premières KDTM, HUD a démontré le rôle clé d'une entreprise d'Etat dans l'élaboration et la régulation du marché immobilier, en lançant des nouveaux modèles de développement urbain (principalement à Hanoi et aux provinces du nord du Vietnam qui sont influencées par Hanoi) en fonction de la situation et des tendances de l'économie du Vietnam :

- (1) la modalité du développement des KDTM synchronisées ;
- (2) la modalité du développement des immeubles modernes et confort à plusieurs étages ;
- (3) la modalité de la fourniture complète des services et des gestions aux immeubles et aux KDTM.

Après le succès de l'introduction des premières KDTM de test (qui est reflété par la satisfaction des autorités et l'acceptation des habitants), HUD a aussi l'ambition de confirmer son rôle de pionnier dans le développement de logements planifiés aux villes vietnamiennes, qui est montré clairement dans sa direction et ses tâches :



- (1) La participation à la direction du développement urbain et de logement au Vietnam ;
- (2) La participation à la régulation du marché immobilier, le développement de logements à plusieurs étages pour les personnes à revenu moyen et bas ;
- (3) La multiplication de la modalité de KDTM à tout le pays.

Ainsi, la modalité de KDTM commence à introduire et s'installer à l'espace urbain de la ville de Hanoi. Toutefois, les premières KDTM de Hanoi étaient établies séparément, gérées par différents opérateurs et dispersées dans la ville.

### ***b. Ho Chi Minh-Ville - le laboratoire de KDTM au Sud du Vietnam***

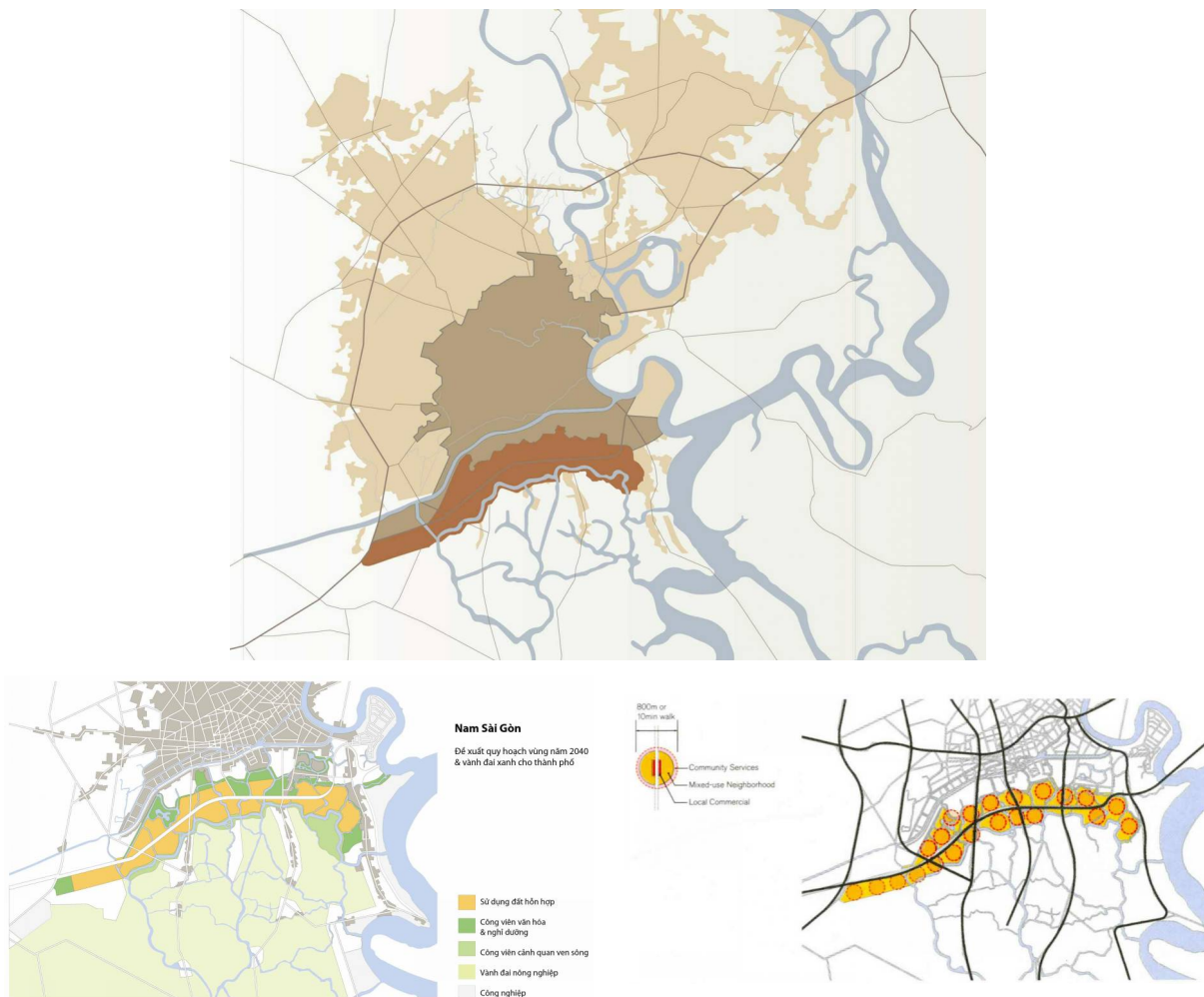
En 1989, afin de promouvoir le développement économique de la ville, la municipalité a approuvé une proposition visant à construire une première zone franche d'exportation (ZFE) du pays sur une superficie de 300 ha sur la péninsule Tan Thuan Dong au district Nha Be (maintenant au quartier Tan Thuan Dong de l'arrondissement 7) car cette zone a beaucoup de conditions favorables : elle se trouve près du port Tan Thuan, à proximité de la ressource travailleuse fondée sur la population des arrondissements 4 et 8, pas très loin du centre-ville. Car cette ZFE se trouve dans une impasse sur la circulation, son opérateur (Groupe taiwanais Central Trade & Development CT&D) ont reconnu la nécessité d'avoir une route principale reliant la trame viaire existante sans traverser le centre-ville. L'établissement de la route Binh Thuan, renommée en boulevard Nguyen Van Linh après, ayant la longueur de 18km, la largeur de 120m avec 6 lignes de grande vitesse et 4 lignes secondaires parallèles, embranché à la route nationale 1 à Binh Chanh, a été proposé sous forme de projet de BT (Build-Transfer). C'était cette route qui suggérait l'établissement d'une nouvelle grande agglomération le long de la route qui créait des ressources financières à construire la route. Alors, un nouveau « pôle urbain » de la ville sur environ 3.000 hectares le long du boulevard Nguyen Van Linh, appelée Saigon du Sud<sup>3</sup>, est créée. D'abord, le Groupe CT&D a construit la ZFE Tan Thuan en 1993 à l'échelle de 200 usines et 80.000 travailleurs. Ensuite il a établi une puissance thermique de 675 MW à Hiep Phuoc mise en service de la première unité en 1997. Enfin, pendant la phase dernière et la plus ambitieuse, il a créé un centre urbain moderne (de ce nouveau pôle urbain) au sein d'un nouveau Vietnam qui est sorti de la période d'économie planifiée. Ce nouveau centre fournirait des infrastructures au niveau international (auxquelles le centre-ville existant ne pouvait pas répondre) en servant le développement global de la ville et les demandes des sociétés multinationales. Le Groupe CT&D et la Compagnie du Développement industriel Tan Thuan (IPC) gérée par la municipalité ont créé coopérativement la Compagnie à responsabilité limitée du Développement Phu My Hung (PMH) pour développer 750 hectares de ce centre urbain

---

<sup>3</sup> Cette zone est appelée « *Khu đô thị Nam Sài Gòn* » en vietnamien, traduite mot à mot en français « *Zone urbaine de Saigon du Sud* ». Elle est considérée comme une partie d'une nouvelle ville d'avenir au Sud de la ville mais elle a son échelle très plus grande qu'une KDTM. Au Vietnam, il n'existe pas encore de notion administrative et juridique pour déterminer officiellement cette échelle, alors dans ces études, nous prenons temporairement l'expression « *Pôle urbain de Saigon du Sud* ».

(le cœur de ce centre s'appropriait 409ha, communément appelé plus populairement KDTM Phu My Hung). En 1993, deux mois après la réception de la permise d'investir et de construire, PMH a organisé un concours international pour la conception de la KDTM Phu My Hung et a choisi la société Skidmore, Owings & Merrill (SOM) qui était devenu le concepteur en chef de ce projet. Avec l'objectif de construire une « nouvelle ville » pour un million d'habitants aux terrains qui se trouvaient le long du boulevard Nguyen Van Linh et étaient les zones humides, SOM a proposé la solution d'une « ville des îles » composée par les quartiers qui avaient leur taille d'un rayon piétonnable (*walkable neighborhoods*) et étaient séparés par des canaux.

Tableau 7.1.1.b1 : La position et le principe de l'organisation spatiale de la « ville des îles » de Saigon du Sud selon la proposition de SOM

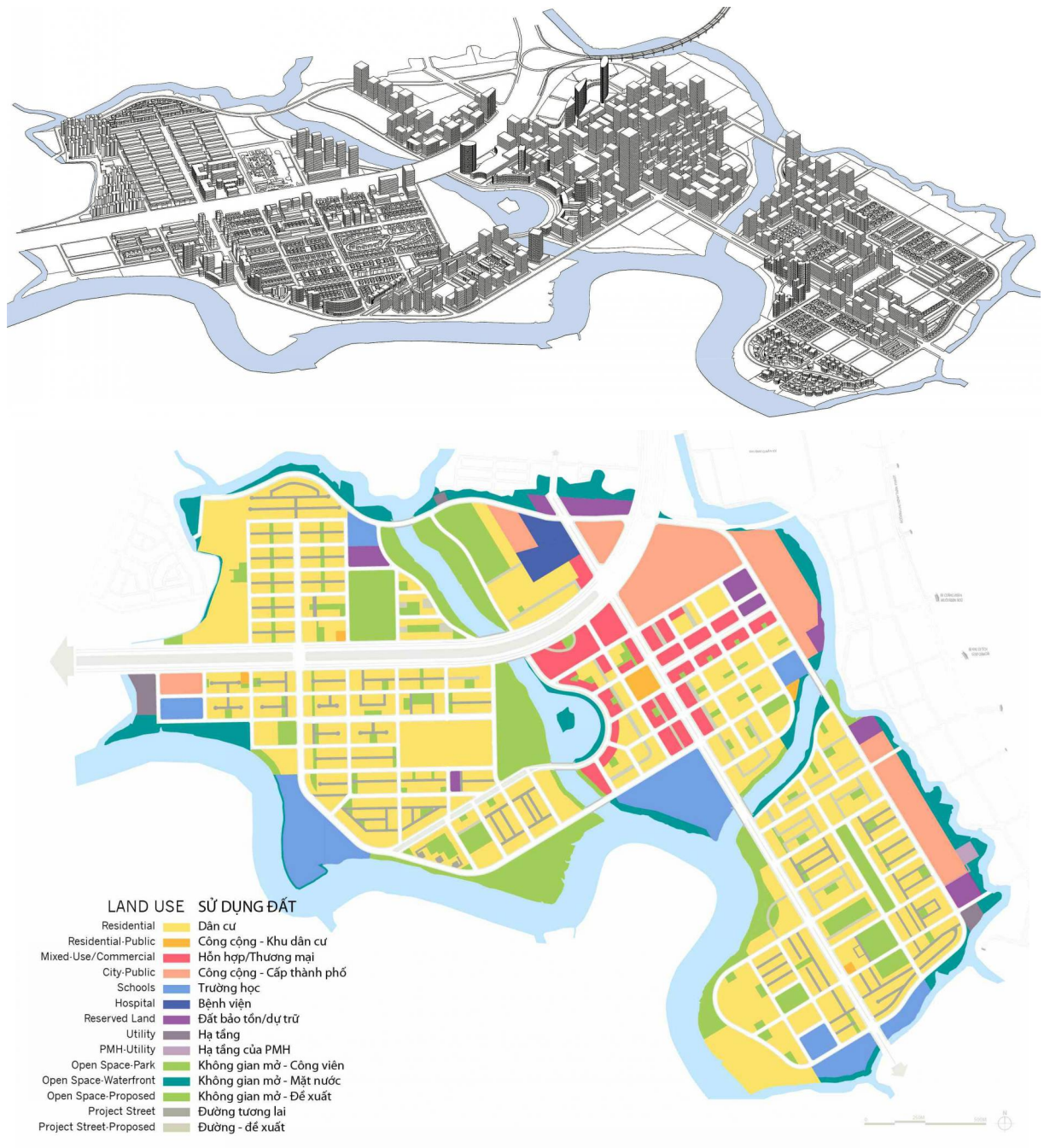


Source : Skidmore, Owings & Merrill (<http://www.som.com>)

Le centre du pôle urbain de Saigon du Sud, KDTM Phu My Hung, est projeté avec un langage d'aménagement simple, cohérent qui souligne l'interaction entre les composants urbains. La trame viaire est principalement rectangulaire mais en respectant la topographie des surfaces d'eau. La forme des bâtiments concorde la forme de l'îlot. Leur façade principale le long de longueur de l'îlot, qui donne directement sur la rue, crée un mélange entre des activités à l'extérieur (dans la rue) et à l'intérieur des bâ-

timents. L'interaction spatiale, qui a été supprimée dans la conception d'aménagement pendant l'époque de l'économie planifiée en raison de la « modernisation » et l'idéalisation spatiale, est rétablie et reproduit l'ambiance trépidante des quartiers anciens au centre-ville de Ho Chi Minh-Ville. Sur le plan de la fonction, KDTM Phu My Hung est conçue comme un centre multifonctionnel qui est mis l'accent sur la diversité des types des bâtiments, des densités des rues et des tailles des parcs.

Figure 7.1.1.b2 : La perspective et le POS de la KDTM Phu My Hung



Source : Skidmore, Owings & Merrill (<http://www.som.com>)

En raison de leur rôle important dans le développement global de la ville, l'établissement du pôle urbain de Saigon du Sud en général et la KDTM Phu My Hung en particulier est l'objet de l'attention et reçoit les soutiens nécessaires de la municipalité de Ho Chi Minh-Ville qui est également un partenaire de PMH (par l'intermédiaire d'IPC). Dans la direction du développement spatiale de 1993, il n'y a pas eu de solution d'expansion de la ville vers le sud, mais après la mise en scène du projet de Saigon du Sud, les autorités municipales ont mis à jour et modifié la planification, ont refixé le sud - vers « la mer de l'Est » - qui devenait une des directions importantes pour le développement spatial de la ville. Un comité de gestion de la zone sud de la ville a été créé pour mettre en place du système administratif « une porte - un tampon »<sup>4</sup> en avançant le modèle de gestion développé au Vietnam pour la première fois. Les autorités ont également renforcé, complété ou rénové la trame viaire reliant cette nouvelle zone au centre-ville existant.

Considérées comme l'un projet de pôle urbain aménagé complètement au Vietnam depuis 1986 et comme « une nouvelle ville aménagée selon les normes internationales », Saigon du Sud en général et la KDTM Phu My Hung en particulier ont reçu beaucoup de félicitations des spécialistes domestiques et étrangers. Alors comme la KDTM Linh Dam à Hanoi, en 2008, cette KDTM était reconnue par le Ministère de la Construction comme une KDTM exemplaire, était votée par l'Association des Architectes vietnamiens comme une de 20 architectures typiques de l'époque de rénovation au Vietnam.

Ce projet apporte quatre effets positifs :

- (1) La mise en place d'un nouveau pôle de développement au sud de Ho Chi Minh-Ville ;
- (2) La fourniture des espaces et infrastructures pour les opérations commerciales internationales, le renforcement de la connexion entre Ho Chi Minh-Ville et la communauté internationale ;
- (3) La mise en place d'une modalité de développement urbain et de gestion des projets immobiliers pour le marché domestique ;
- (4) La mise en valeur d'une zone ayant sa population pauvre et sa faible valeur agricole.

### ***c. Entre deux tests de deux laboratoires***

Etablies dans 2 laboratoires les plus grands (correspondant à la situation bipolaire urbain) du Vietnam, Linh Dam au nord et Phu My Hung au sud sont considérées comme les KDTM exemplaires (par la reconnaissance officielle des spécialistes et des gestionnaires) qui caractérisent la différence des politiques et les modes de développement économique et spatial de 2 villes : Hanoi - qui est la capitale politique au nord du pays où les politiques et les stratégies de développement nationales sont lancées

---

<sup>4</sup> C'était une nouvelle modalité de gestion administrative testée à Ho Chi Minh-Ville et au Vietnam à ce moment-là pour répondre aux demandes des quelques grands projets importants et spécifiques de la ville

en fonction de la théorisation académique ; et Ho Chi Minh-Ville - qui est considérée comme la capitale économique au sud du pays. Ces deux exemples constituent des tests-modèles de réalisation pratique et dynamique dans un Vietnam riche en innovations économiques. Ces 2 modalités de développement résidentiel sont appelées sous un nom « KDTM » mais leur mode d'avancement est différent.

**Tableau 7.1.1.c : La comparaison d'établissement de 2 KDTM Linh Dam à Hanoi (au Nord du Vietnam) et Phu My Hung à Ho Chi Minh-Ville (au Sud du Vietnam)**

	<i>KDTM Linh Dam à Hanoi</i>	<i>KDTM Phu My Hung à Ho Chi Minh-Ville</i>
<b>Les informations générales du projet</b>		
Nom du projet	Zone des services publics généraux et des résidences au lac de Linh Dam	Centre urbain de Phu My Hung (zone A)
Date de création	1997	1996
Surface	200 ha	409 ha
Population prévue	25.000 habitants	100.000 habitants
Position dans la ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lac de Linh Dam, aux quartiers Dai Kim et Hoang Liet, arrondissement Hoang Mai, Hanoi</li> <li>- à l'entrée sud de Hanoi, à côté de la route nationale N° 1 et la périphérie N° 3</li> <li>- 7,5km du centre-ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- marécages ayant la population clairsemée aux arrondissements 7, 8 et au district Binh Chanh</li> <li>- au sud de la ville</li> <li>- 5,5km du centre-ville</li> </ul>
Sous-projets composants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (1) Zone résidentielle de Linh Dam du Nord</li> <li>- (2) Zone résidentielle à la Péninsule de Linh Dam</li> <li>- (3) Projet de l'hôtel de haut standard</li> <li>- (4) Projet du parc culturel</li> <li>- (5) Projet de l'amélioration du village existant</li> <li>- (6) Zone résidentielle d'extension de Linh Dam du Nord (ajoutée depuis 2001, 16 ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (1) Zone de commerce et finance internationale (zone C)</li> <li>- (2) Zone « The Crescent » (zone CR)</li> <li>- (3) Zone de Canal (zone CN)</li> <li>- (4) Zone de Vue de la colline (zone H)</li> <li>- (5) Zone du Sud (zone S)</li> <li>- (6) Zone « Midtown » (zone M)</li> <li>- (7) Zone de Récréation et culture (zone R)</li> <li>- (8) Zone de Campus médical (zone CM)</li> </ul>

Etat de lieux actuel du projet	Presque fini	En cour de construction
<b>Le contexte d'établissement du projet</b>		
Politique de développement	Synchronisation entre les établissements des quartiers résidentiels et des infrastructures (développement parallèle et simultané) → limitation des développements des petits projets séparés de logements → expansion de la ville	Création des équipements industriels (pour des produits à exporter) → établissements des infrastructures → établissements des quartiers résidentiels (pour profiter des infrastructures et compenser des investissements initiaux) → pôle urbain complet (« ville nouvelle ») au sud de la ville → expansion de la ville
Interaction des projets composants	Un projet composant (de quartier résidentiel) de début entraîne l'ensemble des projets appelé sous le nom « KDTM » plus tard	Un projet composant est causé et dirigé par l'ensemble d'un grand projet de la ville (le « pôle urbain » ou la « ville nouvelle » du Sud de Saigon) ayant l'origine du projet de zone industrielle
Interaction entre le projet et l'aménagement de la ville	Nouvelle politique → modification d'aménagement de la ville → projet	Projet → nouvelle politique → modification d'aménagement de la ville
<b>Les opérations du projet</b>		
Opérateur	HUD - une société étatique (gérée par le Ministère de la Construction)	PMH - une société mixte créée par la coopération entre le groupe taiwanais CT&D et IPC (une société municipale gérée par le Comité du peuple de Ho Chi Minh-Ville)
Financement	Domestique (capitaux étatiques, capitaux mobilisés des ressources privées domestiques)	Etranger (investissements étrangers) et domestique (capitaux étatiques, capitaux mobilisés des ressources privées domestiques)
Concepteur	Domestique	Etranger
Bénéficiaires principaux du projet	Répondre aux besoins de logements des presque toutes les classes dans la société (surtout des employés des établisse-	Répondre aux besoins de logements des habitants ayant leur revenu assez haut et haut

	ments étatiques)	
Image de sou- hait	Quartiers résidentiels amicaux, modernes, confortables	Quartiers résidentiels de luxe, de sécurité, modernes, confortables, fermés

Source : l'auteur

Malgré la différence entre leur mode de fabrication, ces 2 KDTM ont créé une nouvelle image et une nouvelle direction pour le développement résidentiel et spatial au Vietnam en vue de la synchronisation dans l'établissement des projets de la ville et la modernisation du mode d'habitat des citoyens vietnamiens. Après leur succès, la modalité de KDTM était mise en pratique et en œuvre à l'échelle nationale avec la réponse de plus petites villes comme Hai Phong, Da Nang, Can Tho, Binh Duong, Vinh... qui jouent le rôle important pour le développement économique régional du Vietnam.

### **7.1.2. La « socialisation » des projets de KDTM : des opérateurs publics aux opérateurs communs**

Selon PANDOLFI Laurent (2001), « l'envergure des projets a conduit les aménageurs (des 7 premiers projets de KDTM à Hanoi) à chercher des partenaires financiers. Ils devaient trouver les futurs promoteurs auxquels ils sous-loueraient ou transféraient les DUS. Ils espéraient qu'une partie de ces promoteurs seraient étrangers. Une solution consistait à rechercher un partenaire étranger pour monter une société mixte (joint-venture) qui deviendrait l'aménageur du projet. Leurs espoirs furent déçus. Quelques investisseurs étrangers vinrent prendre connaissance des projets mais ils refusèrent finalement de s'y associer. En l'absence de capitaux étrangers, la réalisation des projets fut suspendue pendant trois ans. En 1999, tirant les conclusions du reflux des investissements étrangers commencé en 1996 et aggravé par les répercussions de la crise financière asiatique de 1997, les pouvoirs publics demandèrent aux entreprises de construction de revoir leurs projets dans la perspective d'un financement par les capitaux privés nationaux. Il fallait mobiliser l'épargne, en grande partie thésaurisée, des particuliers. L'Etat autorisait les aménageurs à commercialiser les terrains non bâtis en laissant le soin de la construction aux particuliers. Cette réorientation vers la construction individuelle était en fait vivement souhaitée par les aménageurs. Ils voulaient réduire leurs investissements et répondre à une forte demande de terrains bien équipés. L'Etat n'a abandonné cependant pas totalement ses ambitions. La commercialisation des lots individuels a rencontré un vif succès auprès de la population. Cette forme pré-commercialisation a permis à l'aménageur de financer l'ensemble du projet sans recourir à l'emprunt bancaire ».

En raison de la permission de mobiliser des capitaux privés, l'Etat reconnaît officiellement la « socialisation » des projets de KDTM. La « socialisation » montre l'état passif de capitaux des autorités dans les premiers projets de KDTM dont les aménageurs sont seulement les porteurs de projet d'abord et deviennent les opérateurs plus tard



car l'Etat leur confie la mise en scène de ces projets. En fait, la loi foncière de 1993 a reconnu le DUS comme un type de marchandise au marché, alors l'Etat considère la valeur de DUS des terrains des projets comme son apport ou son préférence pour aider initialement ces opérateurs. Après le démarrage des premières KDTM, les terrains des projets de prochaines KDTM sont fournis par les autorités sur la base de l'achat ou de la location des opérateurs. Cela permet aux investisseurs privés de participer au secteur des projets de KDTM et pouvoir devenir les opérateurs s'ils ont une capacité financière nécessaire. Alors, autrement dit, désormais, les opérateurs des KDTM sont possible les sociétés privées.

En outre, des investissements étrangers sont également une ressource financière très importante que l'Etat doit profiter. Pour attirer des investissements étrangers (qui sont considérés comme les ressources « illimitées et abondantes »), l'Etat permet aux investisseurs étrangers de devenir les opérateurs des projets de KDTM sous forme d'une société mixte entre eux et une société domestique. Si cette société domestique est étatique, elle joue le rôle d'un représentant de l'Etat, son apport est la valeur de la location de DUS des terrains du projet dans une durée déterminée (après l'expiration de cette location, la KDTM sera entièrement transférée à cette société étatique pour qu'elle continue l'exploitation et la gestion). Si cette société domestique est privée, la société mixte est considérée aussi comme une société privée.

En 2001, promouvant le développement des projets de quartiers résidentiels en général et de la prochaine génération des KDTM en particulier, le gouvernement central a lancé une nouvelle incitation pour des projets de logement, représentée par l'arrêté N° 71/2001/ND-CP le 05/10/2001 du gouvernement sur les incitations à l'investissement pour construire des logements à vendre et à louer en attirant les entreprises impliquées dans la fabrication de logements sous la forme de projets résidentiels (y compris des KDTM). Cette incitation est visée à deux objets principaux :

- (1) Les entreprises domestiques : la facilitation des procédures d'investissement et de construction ; la facilitation des dédommagements et des libérations de sols ; la facilitation des procédures de mettre et prendre à l'entreprise ; la facilitation de la mobilisation de capitaux ; la facilitation de la construction des infrastructures ; les préférences des frais annuels d'usage de sols, des taxes annuelles d'usage de sols, de revenu de société ;
- (2) Les entreprises étrangères : la facilitation des terrains du projet ; les préférences des frais annuels de location de sols, des taxes annuelles de revenu de société.

**Tableau 7.1.2 : Les préférences des frais annuels d'usage de sols, de location de sols, des taxes annuelles d'usage de sols, de revenu de société pour les projets de quartier résidentiel**

		<i>Projet de quartier résidentiel</i>			
		<i>Opérateurs domestiques</i>		<i>Opérateurs étrangers</i>	
<i>Projet normal</i>		<i>Secteur de logements à plusieurs étages &gt; 60%</i>	<i>Secteur d'autres logements</i>	<i>Secteur de logements à plusieurs étages &gt; 60%</i>	<i>Secteur d'autres logements</i>
			<b>50%</b>		
<i>Frais annuel d'usage de sols</i>	100%	<b>0%</b>	<b>0%</b> (pour les projets qui se trouvent aux localités ayant les conditions socioéconomiques difficiles)		
<i>Frais annuel de location de sols</i>	100%			<b>0%</b>	<b>0%</b> (pendant 3 premières années) <b>50%</b> (pendant la pause permise du projet si elle existe)
<i>Taxe annuelle d'usage de sols</i>	100%	<b>0%</b> (pendant 3 premières années)	100%		
<i>Taxe annuelle de revenu de société</i>	100%	<b>15% - 20% - 25%</b> (dépend des conditions socioéconomiques de chaque localité)		<b>15% - 20% - 25%</b> (dépend des conditions socioéconomiques de chaque localité)	

Source : L'arrêté N° 71/2001/ND-CP le 05/10/2001 du gouvernement sur les incitations à l'investissement pour construire des logements à vendre et à louer

Ce décret est considéré comme une action positive des autorités pour briser leur monopole de fourniture de logements pendant la période précédente, tout en encourageant la « socialisation » dans la fabrication de logements sous forme de projets résidentiels.

Avec le processus d'actionnarisation des entreprises étatiques au Vietnam<sup>5</sup>, la participation du secteur économique privé aux projets de KDTM est renforcé et plus claire. Ainsi, à travers les ressources financières du secteur privé, les projets de KDTM sont progressivement privatisé ou « socialisé ». Et en raison de cette « socialisation », con-

<sup>5</sup> Le processus d'actionnarisation des entreprises étatiques au Vietnam : l'actionnarisation a été testée pendant des années 1990-1991, a commencé officiellement en 1992, a été renforcée en 1996 et a été étendue depuis 2002.

cernant les projets de KDTM, il existe les notions des opérateurs secondaires (les entreprises privées plus petites, ayant la personnalité juridique de commerce immobilière, louent ou achètent une partie du projet ou des produits des opérateurs-promoteurs pour refaire des affaires) et des investisseurs individuels (aussi appelés les consommateurs ou acheteurs qui sont individus, sans personnalité juridique de commerce immobilière, louent ou achètent des produits du projet pour un usage personnel). Les opérateurs secondaires et les investisseurs individuels sont considérés comme des clients du projet, sous la direction et la gestion de l'opérateur-promoteur qui est responsable de l'ensemble du projet devant les autorités.

Brièvement, il existe 3 groupes des opérateurs des KDTM :

(1) Le groupe des opérateurs publics : les KDTM sont fabriquées, exploitées et gérées par le secteur économique public (les entreprises étatiques) avec les financements initiaux de l'Etat (représentés par ces entreprises) et les capitaux privés (par la mobilisation et la contribution) dans l'étape suivante. Une partie importante des opérateurs de ce groupe est transformée en groupe (2) ci-dessous en raison du processus de actionnarisation au Vietnam ;

(2) Le groupe des opérateurs privés : les KDTM sont fabriquées, exploitées et gérées par le secteur économique privé (les entreprises privées) avec les capitaux privés de ces entreprises et des autres ressources financières privées dans la société (par la socialisation de fabrication des KDTM) ;

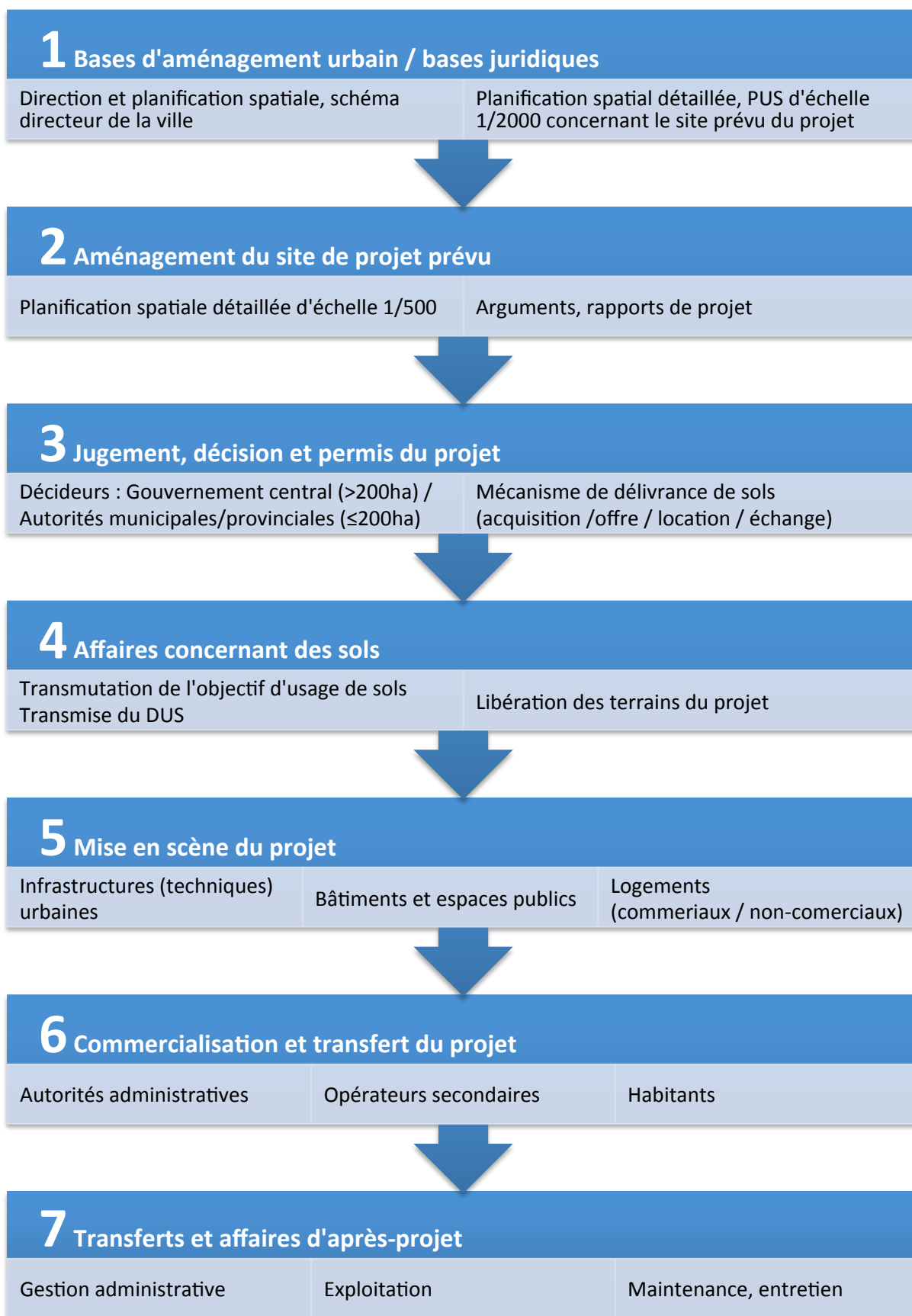
(3) Le groupe des opérateurs étrangers : les KDTM sont fabriquées, exploitées et gérées par les entreprises mixtes créées par la coopération entre les investisseurs étrangers et les entreprises domestiques, avec les capitaux privés de ces entreprises et des autres ressources financières privées dans la société (par la socialisation de fabrication des KDTM). Si les entreprises domestiques des entreprises mixtes sont des entreprises privées, les opérateurs sont rangés au group (2) ci-dessus.

Donc, maintenant, le groupe (2), groupe des opérateurs privés, tient une partie grande et importante des opérateurs des projets de KDTM au Vietnam. Cette « socialisation », d'une part promeut le développement et la mise en pratique de la modalité de KDTM, d'autre part diminue le rôle de la « planification » dans la fourniture et la distribution des logements planifiés de l'Etat car l'Etat est de plus en plus dans la dépendance des ressources financières privées.

### **7.1.3. La « technologie » de fabrication de KDTM**

Après la modalité de KDTM est autorisée à mettre largement en pratique à l'échelle nationale, l'établissement d'une série de KDTM entraîne plusieurs nouveaux problèmes liés à la mise en place, la fabrication et la gestion des KDTM selon les circonstances particulières d'économie-société-culture de chaque localité. En 2006, le lancement du règlement des KDTM a donné clairement les étapes nécessaires et concrètes pour créer une KDTM.

Tableau 7.1.3.a : Le processus en général d'un projet de KDTM selon l'arrêté N° 02/2006/ND-CP le 05/01/2006 du Gouvernement sur l'approbation du Règlement des KDTM



Source : la synthèse de l'auteur

Ensuite, le gouvernement central a également lancé le cadre juridique global de la planification urbaine auquel les éléments de gestion administrative de la modalité de KDTM sont attachés. Ainsi, sur la base de ce cadre juridique, une « technologie » de fabrication d'une KDTM est formée avec les phases critiques :

- (1) L'opérateur-promoteur dépose aux autorités sa demande de l'option et le site prévu d'investissement ;
- (2) L'opérateur-promoteur fait la recherche sur la direction et planification spatiale de la zone concernant le site prévu aux organismes administratifs qui sont le Comité du peuple des quartiers/communes, des arrondissements/districts/villes ou des ville-provinces/provinces, ou les organismes de gestion spécialisée (le département des ressources naturels et de l'environnement, de la gestion urbaine ; le service municipal/provincial de la construction, de l'aménagement, de l'architecture, des ressources naturelles et de l'environnement...) car selon la loi sur l'urbanisme, des dossiers des directions et planifications spatiales doit être conservés à ces organismes pour que tous les entreprises et les habitants puissent les consulter ;
- (3) L'opérateur-promoteur demande aux autorités (le gouvernement central ou les autorités municipales/provinciales) à approuver son investissement prévu et à permettre d'établir la planification spatiale détaillée concernant le site prévu. Selon la loi, la planification spatiale détaillée doit respecter obligatoirement les directions et planifications spatiales de la ville/province ;
- (4) L'opérateur-promoteur établit et présente le contenu prévu de la planification spatiale détaillée aux autorités (selon la loi sur l'urbanisme, le type des autorités, qui peuvent évaluer et approuver ce contenu, dépend des règlements de chaque ville/province, elles sont soit le département de l'aménagement de l'arrondissement/district, soit le service municipal/provincial de la construction, de l'aménagement, de l'architecture et le comité du peuple de la ville/province) ;
- (5) L'opérateur-promoteur établit et présente la planification spatiale détaillée aux autorités ;
- (6) L'opérateur-promoteur établit le projet d'investissement ;
- (7) L'opérateur-promoteur établit la conception technique pour la mise en scène du projet ;
- (8) L'opérateur-promoteur met en œuvre le projet (ou les sous-projets) ;
- (9) L'opérateur-promoteur commercialise les espaces et les services commercialisables, transfère aux autorités locales les infrastructures, les espaces et les services non-commercialisables ;
- (10) Les opérateurs(-promoteurs et secondaires) exploitent, mettent en marche et maintiennent le projet (et les sous-projets).

Plus concrètement, pour l'établissement et la présentation de la planification spatiale détaillée de la KDTM pour l'approbation des autorités, bien qu'il existe quelques différences dépendant de chaque localité et de particularité de chaque projet, le projet doivent généralement passer les étapes de consultation comme suit :

**Tableau 7.1.3.b : Les étapes de consultation pour la conception d'un projet de KDTM**

<i>Procédure</i>	<i>Réalisateurs / demandeurs</i>	<i>Consultants / décideurs</i>	<i>Produit avant procédure</i>	<i>Produit après procédure</i>
Présentation des idées du projet et demande des consultations	Opérateurs-promoteurs	Autorités, organismes de gestion spécialiste et associations professionnelles concernées (de la planification et de l'investissement, des ressources naturelles et de l'environnement, du transport, de l'approvisionnement et de l'assainissement en eau, de l'approvisionnement en électricité, des communications, des infrastructures sociales, de la gestion des territoires...)	<b>Idées</b>	Conception pré-initiale
Présentation du contenu du projet et demande des consultations	Opérateurs-promoteurs	Autorités, organismes de gestion spécialiste <hr/> Communautés locales (qui habitent aux terrains du projet), associations professionnelles et autres organismes concernées	Conception pré-initiale	<b>Conception initiale</b>
Etablissement d'un comité spécifique pour évaluer et juger le projet	Autorités	Organismes de gestion spécialiste concernés	Conception initiale	Conception pré-officielle
Approbation du projet	Opérateurs-promoteurs	Autorités	Conception pré-officielle	<b>Conception officielle</b>

Source : l'auteur

Actuellement, pour des projets de logements planifiés sous forme de KDTM, il y a deux façons courantes pour créer un projet :

(1) Les autorités municipales/provinciales lancent la liste annuelle des projets proposés dans les plans de développement pour appeler des investisseurs (dont un devient l'opérateur après l'adjudication). Les logements de ces projets sont « réellement » planifiés. Le projet établi en fonction de cette manière est considéré comme celui

« stratégique », est soutenu administrativement, juridiquement et financièrement par les autorités ;

(2) Les entreprises établissent eux-mêmes leurs projets et puis les présentent et demande aux autorités à les approuver et ajouter à la liste annuelle des projets. Selon leurs bases, leurs raisons et leurs objectifs, ces projets seront autorisés ou refusés. Les logements de ces projets sont « fictivement » planifiés.

Toutefois, les entreprises choisissent souvent la façon (2), bien que leurs projets ne soient pas soutenu administrativement, juridiquement et financièrement par les autorités, mais ils ne sont pas beaucoup liée au régime ainsi qu'au contrôle et à l'inspection « sérieux » des autorités. En d'autres termes, les projets de façon (2) auront plus de « liberté ». Ce sont ces projets qui diminuent le sens initial et original de la notion de « logement planifié » au Vietnam.

#### **7.1.4. Les critères d'une KDTM exemplaire et la classification des KDTM**

Jusqu'aujourd'hui, après 20 ans de mise en pratique, il n'existe pas encore un document juridique à classer les KDTM. En 2008, le Ministère de la Construction a publié la circulaire N° 10/2008/TT-BXD le 22/04/2008, puis remplacée par la circulaire N° 15/2008/TT-BXD le 17/06/2008 guidant l'évaluation et la reconnaissance d'une KDTM exemplaire. Dans ce document, le Ministère de la Construction a publié 3 conditions et 6 critères de base pour qu'une KDTM puisse être considéré comme celle exemplaire, comme suivants :

- Trois conditions

(1) Sa surface est plus de 50 hectares, si la KDTM se trouve aux zones de rénovation urbaine, sa surface peut être plus de 20 hectares ;

(2) Sa population est plus de 5.000 personnes ou son nombre total de logements est d'environ ou plus de 1.000, y compris la diversité des types de logements (c'est-à-dire il existe ensemble les appartements grands, moyens et petits ; les immeubles à plusieurs étages et les maisons privées à faible nombre d'étages ; les villas et les maison de compartiment) ;

(3) Sa position concorde à la direction et planification spatiale.

- Six critères

(1) Son montage de l'opération respecte les règlements juridiques ;

(2) Ses infrastructures techniques sont synchronisées et ses infrastructures sociales sont complètes ;

(3) Ses formes architecturales respectent l'aménagement approuvé et l'environnement paysager ;

(4) Sa gestion et sa maintenance opérationnelle sont effectuées sérieusement ;

(5) Son ambiance urbaine saine et amicale est créée ;

(6) Son exploitation opérationnelle est destinée aux intérêts publics et sociaux.



Après le lancement de ce document, il y avait 2 KDTM exemplaires (qui étaient aussi 2 des premières KDTM du Vietnam) : la KDTM Phu My Hung à Ho Chi Minh-Ville (depuis le 24/06/2008) et la KDTM Linh Dam à Hanoi (depuis le 22/01/2009). La reconnaissance d'une KDTM exemplaire n'est que valable pendant 5 ans, puis leur opérateur doit la reproposer. Après 2009, aucune KDTM n'était ajoutée à la liste des KDTM exemplaires du Vietnam.

Cependant, cette reconnaissance (des autorités) semble une « propagande » afin de, d'une part créer les exemplaires représentant le succès d'une nouvelle modalité de projet résidentiel, d'autre part stimuler des opérateurs à « normaliser » l'établissement de leurs projets en respectant le cadre juridique lancé par les autorités. Ces 3 conditions et 6 critères sont basés sur la « légalité » des KDTM au lieu de leur qualité de conception, de leur différence de méthodologie (de faire la ville), de leurs effets physiques (spatiaux) et psychologiques (sociaux) importants qu'elles offrent à la ville pour contribuer à l'évolution de l'aspect de la ville et au changements des points de vue dans la fabrication des nouveaux quartiers résidentiels aux villes vietnamiennes. En d'autres termes, les KDTM exemplaires sont considérées comme une « observation de la loi » vers laquelle les autres KDTM s'orientent. Par conséquent, cette reconnaissance n'est pas une évaluation (et une classification) complète de la qualité (de conception, de fabrication et d'évolution) des KDTM.

Le marché immobilier demande une classification des KDTM pour classer et faire évaluer leurs produits immobiliers. Maintenant, il existe beaucoup d'expressions de « la KDTM de haut niveau » ou « la KDTM de luxe », sur tout dans les annonces de commercialisation des produits immobiliers ou les appels à des investissements aux projets de KDTM. Cette étiquette « de haut niveau » et « de luxe » des KDTM, qui est attachée par leurs opérateurs eux-mêmes sans évaluations officielles des autorités ou des organisations professionnelles, existe populairement et n'est pas officiellement reconnue légalement. En fait, le « haut niveau » et le « luxe » d'une KDTM est souvent évaluée par la classification des immeubles fournis par cette KDTM qui est fondée sur la circulaire N° 14/2008/TT-BXD le 02/06/2008 du Ministère de la Construction. Selon ce document, des immeubles sont divisés en classe 4 comme suit :

**Tableau 7.1.4 : La classification des immeubles au Vietnam**

<i>La classification</i>	<i>La qualité d'usage</i>	<i>Le niveau de répondre aux règlements d'aménagement, d'architecture, d'infrastructures ; la qualité de perfectionnement, d'équipements ; la fourniture de services, de gestion</i>
1 <sup>ère</sup> classe (classe de luxe)	Très haute	Parfait
2 <sup>e</sup> classe	Haute	Assez parfait
3 <sup>e</sup> classe	Assez haute	Bon
4 <sup>e</sup> classe	Moyenne	Passable

Source : La circulaire N° 14/2008/TT-BXD le 02/06/2008 du Ministère de la Construction pour la classification des immeubles

Donc, les opérateurs assimilent la classification de leur KDTM à la classification des immeubles de cette KDTM. Cette « auto-évaluation » crée un sentiment d'ambiguïté qui cause un « malentendu » bénéfique pour les opérateurs. Alors, la demande pratique de classification des KDTM et de leurs produits immobiliers montre que des consommateurs ont besoin d'une évaluation officielle (des autorités ou des organisations professionnelles) pour les aider à choisir plus facilement et exactement les produits immobilier aux KDTM en fonction leur capacité des ressources financières et leur demande de confort de vie dans un contexte actuel de la diversité des KDTM causée par la « socialisation » des projets de KDTM.

## 7.2. Le bref panorama des KDTM à Hanoi

### 7.2.1. Avant l'extension territoriale de Hanoi en 2008

Après les premiers projets de KDTM mis en pratique, depuis 1999, le concept de KDTM était officiellement utilisé dans les documents juridiques sur l'aménagement et l'architecture urbaine. La ville de Hanoi, le laboratoire au nord du Vietnam, lançait aussi les premiers règlements concernant à l'établissement et la fabrication des KDTM à la ville, surtout la décision N° 123/2001/QD-UB le 12/06/2001 de la Comité du peuple de Hanoi. Dans cette décision, en impliquant directement l'aménagement et l'architecture des KDTM à Hanoi, il existe 2 articles importants :

#### Encadrement 7.2.1.a : L'article 5 et 7 de décision N° 123/2001/QD-UB le 12/06/2001 de la Comité du peuple de Hanoi

*Article 5. Les KDTM doivent être construites sur la base des planifications spatiales détaillées approuvées par les autorités, être synchronisées sur leurs infrastructures urbaines (de routes, d'électricité, d'approvisionnement et d'assainissement en eau, de communications, de logements, d'écoles, d'hôpitaux, d'espaces de loisir, de boutiques, de services, de stationnements...) ainsi que s'assurer leurs activités administratives, leur sécurité résidentielle... et veiller aux organisations et individus qui peuvent avoir des conditions nécessaires en établant une vie stable, en travaillant et communiquant commodément.*

*Article 7.*

*1. L'aménagement des KDTM en fonction de la morphologie de leurs terrains doit s'assurer une structure spatiale rationnelle, créer des aspects des axes de circulation du projet et de la ville, des rues principales en assurant la ventilation nécessaire entre les bâtiments. La structure d'occupation de sols doit répondre à la proportion :*

*- Environ 60 % de surface de sols pour les immeubles à plusieurs étages (principalement à partir de 9 niveaux) ;*

*- Environ 40% de surface de sols pour les villas, les maisons ayant des jardins, l'interdiction des maisons de compartiment.*

*2. Les immeubles à plusieurs étages doivent répondre aux normes d'architecture et de construction, à la variété de taille des appartements. Le rez-de-chaussée des immeubles*

*doit être destiné aux services publics et communs.*

*Les immeubles à plusieurs étages sont établis dans les rues principales ; les magasins, les centres commerciaux, les bureaux... sont disposés à leur rez-de-chaussée.*

Alors ce document, bien qu'il soit seulement appliqué pour les KDTM à Hanoi, montre les conditions d'un projet de quartier résidentiel pour qu'il soit appelé d'un projet de KDTM quand il doit fournir simultanément deux types de logements (les immeubles et les villas ou les maisons ayant des jardins suivant la proportion (obligatoire) d'occupation de sols de 60%/40% et accompagnés (obligatoirement) des services publics et communs, des infrastructures urbaines. Ceci est important car c'est la base pour distinguer les projets de KDTM avec d'autres projets de groupe de logements souvent appelés des projets de quartiers résidentiels. Pendant cette période, la nomination des projets de KDTM se fait par les autorités en fonction de leur rôle dans la stratégie de développement résidentiel de la ville. Il s'agit qu'il n'existe pas encore de conditions pour déterminer l'échelle et la taille nécessaires et suffisantes d'une KDTM.

En 2003, le Service municipal de l'Aménagement et de l'Architecture de Hanoi a publié une liste de 49 projets résidentiels qui étaient établis à Hanoi :

**Tableau 7.2.1.b : La liste des projets résidentiels à Hanoi jusqu'à 2003**

<i>N°</i>	<i>Projet</i>	<i>Opérateur</i>	<i>Taille (ha)</i>	<i>Superficie totale du plancher de logement (m2)</i>	<i>Population prévue (habitants)</i>
1	KDTM Trung Yen	Compagnie de l'investissement et du développement des infrastructures urbaines (Service municipale de la Construction de Hanoi)	37,05	349.100	17.000
2	KDTM Trung Hoa - Nhan Chinh	Compagnie générale de l'import-exportation constructive VINACONEX (Ministère de la Construction)	32,86	390.000	12.600
3	KDTM Me Tri Ha	Compagnie de la réparation et du développement de logements (Compagnie générale de l'investissement et du développement de logements de Hanoi)	13,79	47.000	2.950
4	Quartier résidentiel au Sud de Dai Co Viet	Compagnie de la réparation et du développement de logements (Compagnie générale de l'investissement et du développement de logements)	11,26	96.200	3.500

		de Hanoi)				
5	<b>KDTM My Dinh</b>	<b>Compagnie générale de la construction de Song Da (Ministère de la Construction)</b>	<b>39</b>	<b>246.200</b>	<b>7.105</b>	
6	Village international Thang Long	Compagnie générale de la construction de Hanoi (Ministère de la Construction)	10,2	123.738	2.700	
7	Quartier résidentiel de relogement SA-PAROP	Comité de la gestion des grands projets de la ville	157,0	?	8.400	
			56,4 (phase1)	858.000 (phase1)	?(phase1)	
8	<b>KDTM au Sud de la rue Tran Duy Hung</b>	<b>Compagnie générale de la construction industrielle et Compagnie de l'architecture urbaine de Hanoi</b>	<b>36,47</b>	<b>210.470</b>	<b>6.500</b>	
9	Quartier résidentiel de relogement	Comité de la gestion des projets de l'arrondissement Hai Ba Trung	Den Lu 1	4,49	13.050	4.000
			Den Lu 2	20,0	58.600	6.000
			Den Lu 3	6,0	?	?
10	<b>KDTM Trung Hoa - Nhan Chinh</b>	<b>Compagnie de la construction, des affaires et du développement résidentiels Dong Da (Compagnie générale de l'investissement et du développement de logements de Hanoi)</b>	<b>14,28</b>	<b>319.000</b>	<b>5.500</b>	
11	<b>KDTM Dinh Cong</b>	<b>Compagnie du développement résidentiel et urbain (Ministère de la Construction)</b>	<b>35,0</b>	<b>297.500</b>	<b>16.528</b>	
12	Quartier résidentiel au Nord de Linh Dam	Compagnie du développement résidentiel et urbain (Ministère de la Construction)	24,0	138.190	5.800	
13	Quartier résidentiel à la Péninsule de Linh Dam	Compagnie du développement résidentiel et urbain (Ministère de la Construction)	35,0	297.500	16.528	
14	<b>KDTM My Dinh 2</b>	<b>Compagnie du développement résidentiel et urbain (Ministère de la Construction)</b>	<b>26,24</b>	<b>230.000</b>	<b>5.540</b>	
15	Quartier résidentiel Dai Kim - Dinh Cong	Compagnie du développement résidentiel et urbain (Ministère de la Construction)	24,0	126.745	?	
16	Synchronisation des infrastructures techniques de KDTM Dai Kim - Dinh Cong	Compagnie des affaires et du développement résidentiel de Hanoi	130,0	?	?	
17	Quartier résidentiel au Nord de Dai Kim	Compagnie des affaires et du développement résidentiel de Hanoi	11,0	?	?	
18	<b>KDTM de Cité d'échange internationale</b>	<b>Compagnie du développement de techniques constructives (Ministère de la</b>	<b>96,0</b>	<b>861.000</b>	<b>29.000</b>	

<b>Construction) et Compagnie des affaires constructives de Vietnam - Cuba</b>					
19	Village des étudiants - Phase 1	Compagnie de l'investissement constructif N° 2 (HACINCO)	1,99	42.789	6.000 (étudiants)
20	Village des étudiants - Phase 2	Compagnie de l'investissement constructif N° 2 (HACINCO)	4,0	?	?
21	Quartier résidentiel Cau Dien	Compagnie de la conception et construction de logements (Compagnie générale de l'investissement et du développement de logements de Hanoi)	4,1	45.000	1.800
22	<b>KDTM dans la rue Nguyen Phong Sac</b>	<b>Comité de la gestion des projets de l'arrondissement Cau Giay</b>	<b>78,56</b>	<b>200.000</b>	<b>7.000</b>
23	Quartier résidentiel Nghia Do	Compagnie de la construction N° 1 (Service municipal de la Construction de Hanoi)	9,0	30.000	1.000
24	KDTM Dong Ngac	- Compagnie de la construction N° 5 (Service municipal de la Construction de Hanoi) et Compagnie des affaires de logements - Compagnie des affaires de services résidentiels - Compagnie de la construction N° 1 (Compagnie générale de l'investissement et du développement de logements de Hanoi) - Compagnie générale de l'investissement et du développement de logements de Hanoi - Compagnie du développement résidentiel et urbain - Compagnie de Ha Do	242,0	?	?
25	KDTM de Thang Long du Nord	Compagnie de la construction N° 9 (Compagnie générale de l'investissement et du développement de logements de Hanoi) et Groupe Northbridge Communities (Thaïlande)	86,0	750.000	6.000
26	KDTM de Thang Long du Sud (Ciputra)	Compagnie générale du développement des infrastructures urbaines et Groupe Ciputra (Indonésie)	392,5	1.965.968	45.000
27	KDTM My Dinh	Compagnie des affaires de logements (Ministère de la	22,27	95.548	9.100

Défense)					
28	Quartier résidentiel	Compagnie de Contrexim (Ministère de la Construction)	4,0	?	1.900
29	KDTM Yen Hoa	<b>Compagnie du génie civil (Ministère de la Construction)</b>	<b>39,0</b>	<b>119.800</b>	<b>10.000</b>
30	KDTM Dich Vong	<b>Compagnie des affaires de logements de Tu Liem</b>	<b>25,5</b>	<b>150.000</b>	<b>4.580</b>
31	Quartier résidentiel au sud-est du lac Nghia Do	Compagnie des affaires de logements N° 3 (Service mu- nicipal du Cadastre et du Lo- gement)	4,9	49.031	1.980
32	Quartier résidentiel de relogement de Dich Vong	Comité de la gestion des pro- jets de l'arrondissement Cau Giay	5,27	122.850	3.000
33	Quartier résidentiel de relogement de Vinh Phuc	Comité de la gestion des pro- jets de l'arrondissement Ba Dinh	7,2	50.960	3.120
34	Quartier résidentiel au Sud de Xuan La	Compagnie du génie civil (Ministère de la Construction)	25,0	200.000	6.000
35	Quartier résidentiel 1 d'extension de Linh Dam	Compagnie du développe- ment résidentiel et urbain (Ministère de la Construction)	5,47	?	1.600
36	Quartier résidentiel 2 d'extension de Linh Dam	Compagnie du développe- ment résidentiel et urbain (Ministère de la Construction)	10,89	29.536	2.850
37	Quartier résidentiel Cau Bouou	Compagnie des affaires et du développement résidentiel de Hanoi (Compagnie géné- rale de l'investissement et du développement de logements de Hanoi)	21,56	32.574	5.850
38	KDTM Thach Ban	<b>Compagnie générale de l'investissement et du déve- loppement de logements de Hanoi</b>	<b>31,96</b>	<b>170.000</b>	<b>5.880</b>
39	Quartier résidentiel Khuong Dinh	Comité de la gestion des pro- jets de l'arrondissement Thanh Xuan	13,2	50.400	1.200
40	Quartier résidentiel Dinh Cong	Compagnie des affaires et du développement de logements de Thanh Tri	12,0	12.000	1.200
41	Quartier résidentiel au nord du lac Yen So	Compagnie générale de l'investissement et du déve- loppement des infrastruc- tures urbaines et Compagnie de l'investissement et du déve- loppement des infrastruc- tures urbaines	63,77	220.000	?
43	Quartier résidentiel Viet Hung	Compagnie du développe- ment résidentiel et urbain (Ministère de la Construction)	126,0	?	?
44	Quartier résidentiel	Compagnie de la construction	56,74	356.819	10.000

Gia Thuy Sai Dong		N° 3			
45	Quartier résidentiel	Comité du peuple de l'arrondissement Hoan Kiem et Université d'architecture de Hanoi	12,5	99.800	1.000
46	Quartier résidentiel de relogement Dong Tau	Comité de la gestion des projets du Service municipal du Transport	10,03	112.000	4.700
<b>47</b>	<b>KDTM Xuan Dinh</b>	<b>Comité de la gestion des projets du district Tu Liem</b>	<b>6,0</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>48</b>	<b>KDTM Kim Chung</b>	<b>Compagnie générale de l'investissement et du développement de logements de Hanoi</b>	<b>61,64</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
49	Projet d'extension des universités de Hanoi	Ministère de l'Education et de la Formation	350,0		

Source : Statistique de 2003 du Service municipal de l'Aménagement et de l'Architecture, citée dans le mémoire de master en architecture de NGUYEN Quang Huy (2007) - **Les bases scientifiques pour le développement des KDTM dans l'urbanisation et industrialisation au Vietnam** - Ecole nationale supérieure de Génie civil de Hanoi

Selon cette liste, on peut voir la division des projets résidentiels à Hanoi 2003 en 3 groupes :

- (1) Le groupe des projets de KDTM ;
- (2) Le groupe des projets de quartier résidentiel (y compris des projets de quartier résidentiel commercialisable et de relogement) ;
- (3) Le groupe des projets résidentiels spécifiques concernant la fourniture de logements.

Parmi ces 49 projets résidentiels jusqu'à 2003, il existait 19 projet nommés initialement de KDTM, quelques autres projets étaient convertis en modalité de KDTM plus tard comme :

- L'ensemble des projets résidentiels à Linh Dam (N° 12, 13, 35, 36 dans la liste) en liaison avec les autres projets (des bâtiments de services publics) étaient rassemblé en la KDTM Linh Dam ;
- Le projet résidentiel Viet Hung (N° 43 dans la liste) était élargi et converti en la KDTM Viet Hung (depuis 2004).

L'identification et la nomination des KDTM au début d l'établissement des projets résidentiels sont très importantes lorsque, d'une part leurs opérateurs peuvent profiter les préférences financières et de mécanisme de gestion des autorités gouvernement, d'autre part leurs opérateurs doivent respecter les principes de la conception d'une KDTM (complète et synchronisée des composants spatiaux). Toutefois, cette période a également montré qu'il existait une grande différence entre la taille des KDTM (la superficie de 6 hectares de la plus petite KDTM Xuan Dinh contre la superficie de 392 hectares de la plus grande KDTM Ciputra) et la taille n'était pas cruciale dirigeant la

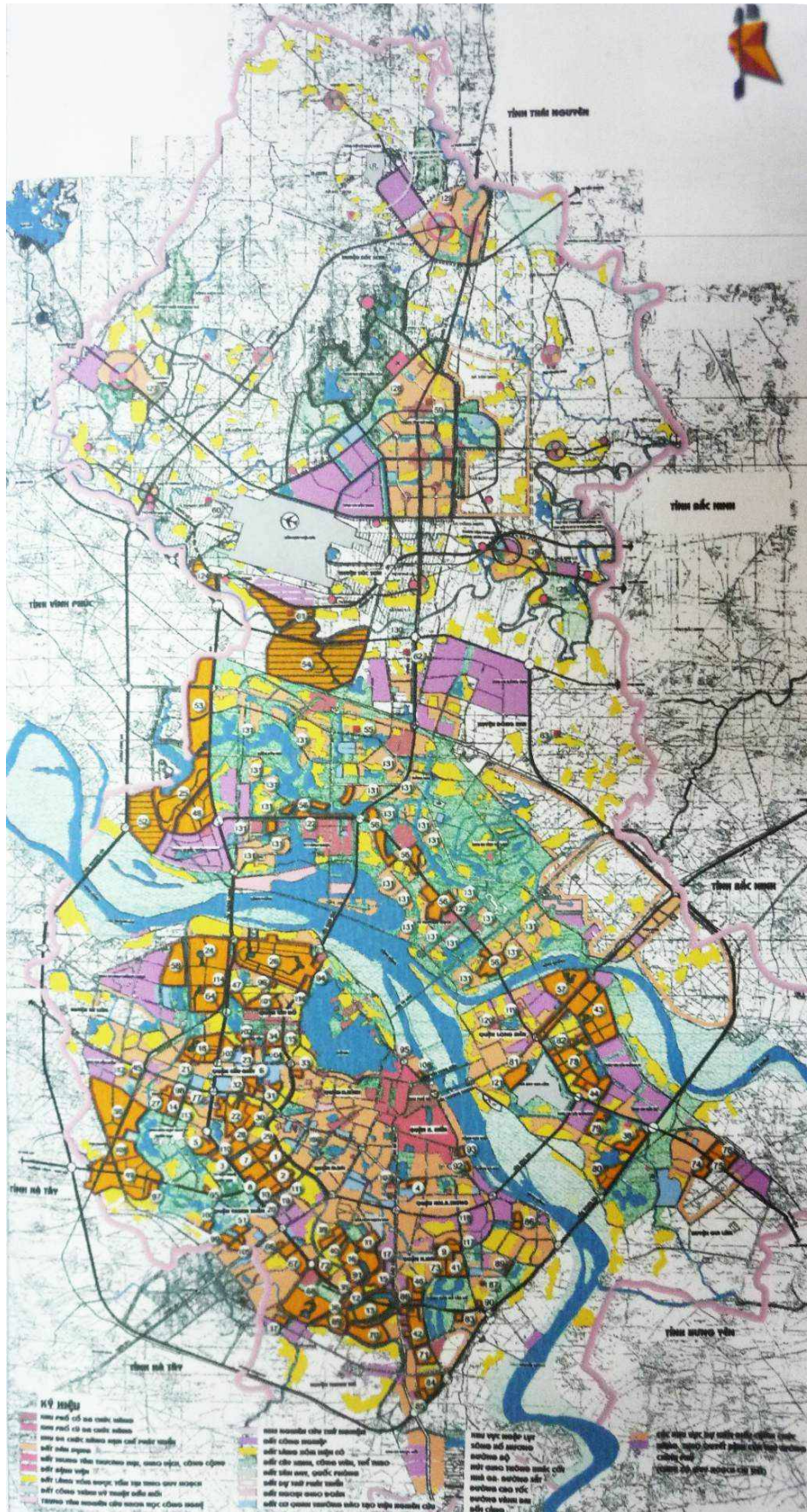


classification des projets de KDTM et des projets de quartiers résidentiels (cette situation conduirait à l'apparition des projets résidentiels de grande superficie et population n'ayant pas d'infrastructures techniques et sociales inclus obligatoirement comme des projets de KDTM ayant plus petite superficie et population).

Notamment, dans cette liste, il y avait 2 KDTM gérées par les opérateurs d'entreprises mixtes qui étaient créées par la coopération entre une entreprise domestique et une entreprise étrangère. C'étaient la KDTM Thang Long du Sud (Ciputra) qui était gérée par la Compagnie générale du Développement des infrastructures urbaines UDIC de la municipalité de Hanoi (contribuant 30% du capital) et le Groupe Ciputra de l'Indonésie (contribuant 70% du capital), la KDTM Thang Long du Nord (Northbridge) qui était gérée par la Compagnie de la construction N° 9 (Compagnie générale de l'Investissement et du Développement de logements de Hanoi HANDICO) de la municipalité de Hanoi (contribuant 40% du capital) et le Groupe Northbridge Communities de la Thaïlande (contribuant 60% du capital). Elles étaient également considérées comme un test de Hanoi en particulier et du Vietnam en général lorsque les autorités ont appelé les entreprises étrangères à investir au domaine de la fabrication du logement sous forme de (grands) projets - un secteur, antérieurement, réservé uniquement pour les entreprises domestiques. La contribution de capital des entreprises domestiques est la valeur de la location de DUS des terrains du projet pendant une durée déterminée dans la licence d'investissement des opérateurs. Après la durée de la location, ce sont les entreprises domestiques de ces entreprises mixtes qui recevront le transfert des entreprises étrangères et deviendront le représentant de la ville pour continuer à gérer et exploiter des projets.

Ces 2 projets avaient 2 évolutions toutes différentes. Pour la KDTM de Thang Long du Sud - Northbridge, selon Laurent PANDOLFI (2001), elle a été créée pour fournir les logements pour les professionnels étrangers (et les travailleurs) d'une zone industrielle d'un groupe Japonais qui a construit au nord du fleuve Rouge (cette zone se trouvait à proximité des nœuds de trafic de Hanoi comme le trafic fluvial - le fleuve Rouge, le trafic routier - l'autoroute vers l'aéroport international et les ports maritimes de Hai Phong, le trafic ferroviaire). Ce projet de KDTM avait l'ambition d'établir une relation étroite entre l'industrie, les infrastructures et le logement. L'opérateur a obtenu la licence d'investissement en 1997, mais en raison de la crise économique asiatique, ce projet tombait en pause, jusqu'à 2002 il redémarrait. Cependant, en 2011, les investisseurs étrangers se sont retirés du projet et a aliéné leur contribution du capital à l'entreprise domestique qui deviendrait l'opérateur de cette KDTM. Pour la KDTM Thang Long du Nord - Ciputra, elle avait l'ambition de créer une « nouvelle ville de riche et de prospérité » de Hanoi, mais aussi en raison des difficultés financières de la crise économique asiatique, l'opérateur de ce projet a modifié sa stratégie de développement et a réduit l'ambition initiale.

Figure 7.2.1.c : La position des projets résidentiels à Hanoi jusqu'à 2005



Source : Statistique de 2005 du Service municipal de l'Aménagement et de l'Architecture, citée dans la thèse en architecture de VUONG Hai Long (2009) - **La composition des espaces architecturale aux KDTM pour augmenter l'effet de l'usage de sols à Hanoi** - Ecole supérieure d'Architecture de Hanoi

Tableau 7.2.1.d : La liste des projets résidentiels à Hanoi jusqu'à 2005

N <sup>o</sup>	Projet	Taille (ha)	Population prévue (habitants)
1	<b>KDTM Trung Yen</b>	<b>37,05</b>	<b>17.000</b>
2	<b>KDTM Trung Hoa - Nhan Chinh</b>	<b>32,86</b>	<b>12.600</b>
3	<b>KDTM Me Tri Ha</b>	<b>13,67</b>	<b>3.280</b>
4	Quartier résidentiel au Sud de Dai Co Viet	11,26	3.500
5	<b>KDTM My Dinh</b>	<b>36,86</b>	<b>7.105</b>
6	Village international de Thang Long	8,34	1.800
7	<b>KDTM de Hanoi au sud-ouest</b>	<b>56,40</b>	<b>8.400</b>
8	<b>KDTM au sud-est de la rue Tran Duy Hung</b>	<b>36,47</b>	<b>6.500</b>
9	Quartier résidentiel de relogement Den Lu 1 Quartier résidentiel de relogement Den Lu 2 Quartier résidentiel de relogement Den Lu 3	4,49 20,00 6,00	4.000 6.000 ?
10	Quartier résidentiel de relogement Trung Hoa - Nhan Chinh	14,28	5.500
11	<b>KDTM Dinh Cong</b>	<b>35,00</b>	<b>16.528</b>
12	Quartier résidentiel Linh Dam au nord	24,00	5.800
13	Quartier de services et de logements au lac de Linh Dam	160,00	?
14	<b>KDTM My Dinh 2</b>	<b>26,24</b>	<b>5.540</b>
15	Quartier résidentiel Dai Kim - Dinh Cong	24,00	?
16	<b>KDTM au Nord - nord-ouest de Dai Kim - Dinh Cong</b>	<b>137,20</b>	<b>20.060</b>
17	Quartier résidentiel d'extension au Nord de Dai Kim	11,07	4.000
18	<b>KDTM de Cité d'échange internationale</b>	<b>108,20</b>	<b>15.058</b>
19	Village des étudiants Pacino - phase 1	1,99	6.000 (étudiants)
20	Village des étudiants Hacinco - phase 2	4,00	?
21	Quartier résidentiel Cau Dien	6,54	1.800
22	<b>KDTM dans la rue Nguyen Phong Sac</b>	<b>78,66</b>	<b>7.000</b>
23	Quartier résidentiel Nghia Do	9,00	1.000
24	<b>KDTM de Co Nhue au nord</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
25	<b>KDTM de Thang Long au nord</b>	<b>86,00</b>	<b>6.000</b>
26	<b>KDTM de Thang Long au sud</b>	<b>353,00</b>	<b>?</b>
27	<b>KDTM My Dinh 1</b>	<b>22,39</b>	<b>9.100</b>
28	Quartier de logements et de bâtiments publics Yen Hoa	5,79	?
29	<b>KDTM Yen Hoa</b>	<b>39,90</b>	<b>10.000</b>
30	<b>KDTM Dich Vong</b>	<b>22,51</b>	<b>4.580</b>
31	Quartier résidentiel à l'est et au sud du lac Nghia Do	4,90	1.980
32	Quartier résidentiel de relogement Dich Vong	5,27	3.000
33	Quartier résidentiel de relogement Vinh Phuc	7,20	3.120
34	<b>KDTM à l'ouest du Grand lac</b>	<b>24,00</b>	<b>11.050</b>
35	Quartier résidentiel d'extension X1 au nord de Linh Dam	5,47	1.660
36	Quartier résidentiel d'extension X2 au nord de Linh Dam	10,89	2.850
37	<b>KDTM Cau Buou</b>	<b>21,56</b>	<b>5.850</b>
38	<b>KDTM Thach Ban</b>	<b>31,96</b>	<b>5.880</b>
39	Quartier résidentiel de relogement Khuong Dinh 1 et 2	37,00	11.500
40	Quartier résidentiel à la commune Dinh Cong	?	?
41	<b>KDTM Hoang Van Thu</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
42	<b>KDTM Phap Van - Tu Hiep</b>	<b>50,30</b>	<b>9.000</b>
43	<b>KDTM Viet Hung</b>	<b>210,50</b>	<b>26.430</b>
44	<b>KDTM Sai Dong</b>	<b>56,74</b>	<b>10.000</b>

45	Quartier résidentiel de relogement du district Tu Liem	12,00	?
46	Quartier résidentiel de relogement Dong Tau	10,08	4.700
47	Quartier résidentiel d'adjudication Xuan Dinh	6,00	1.900
<b>48</b>	<b>KDTM de Thang Long au nord - Kim Chung</b>	<b>62,00</b>	<b>22.000</b>
49	Projet d'extension des universités de Hanoi	?	?
<b>50</b>	<b>KDTM Xuan Phuong</b>	<b>248,50</b>	<b>10.892</b>
<b>51</b>	<b>KDTM Trung Van</b>	<b>12,94</b>	<b>5.200</b>
<b>52</b>	<b>KDTM Dai Mach</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>53</b>	<b>KDTM Nam Hong</b>	<b>200,00</b>	<b>?</b>
<b>54</b>	<b>KDTM dans l'autoroute 18 et au sud de la rivière Ca Lo</b>	<b>600,00</b>	<b>?</b>
55	Quartier résidentiel d'adjudication au nord de l'autoroute 23B Tien Thuong	30,00	?
56	Quartier résidentiel d'adjudication long des rues Cau Chui - Dong Tru - Van Tri	350,00	?
<b>57</b>	<b>KDTM Thuong Thanh</b>	<b>125,70</b>	<b>17.500</b>
<b>58</b>	<b>KDTM Thuy Phuong</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
59	Quartier résidentiel d'adjudication au bourg Soc Son	11,30	?
60	Quartier résidentiel d'adjudication à la commune Thanh Xuan	50,00	?
61	Quartier résidentiel d'adjudication dans l'autoroute 18	30,00	?
62	Quartier résidentiel d'adjudication Nguyen Khe	10,00	?
63	Quartier résidentiel d'adjudication Lien Ha	5,00	?
<b>64</b>	<b>KDTM Co Nhue</b>	<b>24,89</b>	<b>3.622</b>
65	Quartier résidentiel à la commune Me Tri	7,69	1.590
<b>66</b>	<b>KDTM Ha Dinh</b>	<b>7,40</b>	<b>1.550</b>
<b>67</b>	<b>KDTM au sud-ouest de Kim Giang 1</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>68</b>	<b>KDTM au sud-ouest de Kim Giang 2</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>69</b>	<b>KDTM au sud de la péninsule au lac de Linh Dam (Bang A)</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>70</b>	<b>KDTM au sud de la péninsule au lac de Linh Dam (Bang B)</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>71</b>	<b>KDTM Tu Hiep</b>	<b>16,67</b>	<b>3.600</b>
72	Quartier résidentiel Dai Kim	?	?
<b>73</b>	<b>KDTM Thinh Liet</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
74	Quartier résidentiel d'adjudication à la commune Trau Quy	18,50	?
<b>75</b>	<b>KDTM Dang Xa 1</b>	<b>33,59</b>	<b>6.500</b>
<b>76</b>	<b>KDTM Dang Xa 2</b>	<b>38,86</b>	<b>8.500</b>
77	Quartier résidentiel de relogement Mai Dich	3,77	?
78	Quartier résidentiel à la zone industrielle Sai Dong - Hanel	34,90	25.190
79	Quartier résidentiel à la zone industrielle Sai Dong B	?	?
<b>80</b>	<b>KDTM Cu Khoi</b>	<b>30,00</b>	<b>?</b>
81	Quartier résidentiel à l'ouest de l'aéroport Gia Lam	91,77	?
82	Quartier résidentiel dans la rue reliant l'autoroute 5 à KDTM Viet Hung	37,74	?
83	Quartier résidentiel de relogement à l'hameau So Thuong	11,30	?
84	Quartier résidentiel au sud du bourg Van Dien		
85	Quartier résidentiel d'adjudication Tu Hiep - Ngu Hiep	18,00	?
86	Quartier résidentiel d'adjudication Vinh Hung	20,00	?
87	Quartier résidentiel d'adjudication Yen So	5,00	?
<b>88</b>	<b>KDTM Xu Dong</b>	<b>7,00</b>	<b>?</b>
89	Quartier résidentiel de relogement à la commune Tran Phu	7,00	?
90	Quartier résidentiel de relogement Yen So	4,47	?
91	Quartier résidentiel de relogement Dai Kim servant le projet des eaux	6,00	?
92	Quartier résidentiel de relogement Dam Trau	?	?



93	Quartier résidentiel de relogement au lac Viet Xo	3,07	?
94	Quartier résidentiel d'adjudication aux quartiers Xuan La et Phu Thuong	19,90	?
95	KDTM Song Hong City	6,00	?
96	Quartier résidentiel Xuan Dinh	3,55	?
97	Quartier résidentiel Dai Mo	46,57	1.740
<b>98</b>	<b>KDTM My Dinh 2 au nord</b>	<b>5,00</b>	<b>?</b>
<b>99</b>	<b>KDTM Trung Van</b>	<b>6,00</b>	<b>?</b>
<b>100</b>	<b>KDTM Trung Van</b>	<b>15,85</b>	<b>2.370</b>
101	Quartier résidentiel du corps diplomatique	62,80	4.800
102	Quartier résidentiel de relogement Co Nhue servant le projet de KDTM à l'ouest du Grand lac	?	?
<b>103</b>	<b>KDTM Co Nhue</b>	<b>10,00</b>	<b>?</b>
104	Quartier résidentiel de relogement Xuan La servant le projet de KDTM à l'ouest du Grand lac	?	?
105	Quartier résidentiel au canal Cau Trai	10,00	?
106	Quartier résidentiel au lac Ba Giang	24,64	?
107	Quartier résidentiel au lac Ba Mau	9,82	?
108	Quartier résidentiel de relogement Phuc Xa 1 et 2	7,27	?
<b>109</b>	<b>KDTM de lycée professionnel</b>	<b>114,50</b>	<b>?</b>
110	Quartier résidentiel des compagnies générales étatiques	?	?
111	Quartier résidentiel dans la rue Lang Ha - Thanh Xuan	?	?
<b>112</b>	<b>KDTM Kieu Mai</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>113</b>	<b>KDTM Phu My</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
114	Quartier résidentiel de service public	?	?
<b>115</b>	<b>KDTM Xuan La</b>	<b>24,00</b>	<b>11.050</b>
116	Quartier résidentiel de relogement	?	?
117	Quartier résidentiel Lo Ngoi - Nga Keo	?	?
<b>118</b>	<b>KDTM Vinh Tuy</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
119	Quartier résidentiel d'adjudication Cau Chui - Dong Tru	?	?
<b>120</b>	<b>KDTM Ngoc Thuy</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>121</b>	<b>KDTM Bo De</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>122</b>	<b>KDTM Song Hong au nord</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
123	Quartier résidentiel Phuong Trach	?	?
<b>124</b>	<b>KDTM écologique Phu Cuong</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
<b>125</b>	<b>KDTM écologique Xuan Thu</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
126	Quartier résidentiel Kim Lu	?	?
127	Quartier de tourisme écologique Minh Tri	?	?
128	Quartier de tourisme écologique de weekend au temple Soc	247,80	?
<b>129</b>	<b>KDTM Hong Ky</b>	<b>?</b>	<b>?</b>
130	Quartier résidentiel des bas revenus Nguyen Khe	?	?
131	Zone urbanisée au nord du fleuve Rouge (comprenant 30 projets)	4.990,00	?

Source : Statistique de 2005 du Service municipal de l'Aménagement et de l'Architecture, citée dans la thèse en architecture de VUONG Hai Long (2009) - **La composition des espaces architecturale aux KDTM pour augmenter l'effet de l'usage de sols à Hanoi** - Ecole supérieure d'Architecture de Hanoi

Deux ans après la synthèse de 2003, en 2005, selon la statistique du Service municipal de l'aménagement et de l'architecturale de Hanoi, le nombre de projets résidentiels était de 131, dont 60 projets de KDTM, soit près de la moitié du nombre de projets

résidentiels à ce moment-là. La comparaison entre les 2 listes de 2003 et de 2005 montre qu'il y a quelques changements des projets existants avant 2003 (quelques projets ont été abandonnés, changés de leur taille, de leur opérateur ou de leur mode de gestion). Alors, pendant 7 ans de 1996 à 2003, il y a 19 KDTM (nominées officiellement) contre plus de 40 KDTM ajoutées pendant 2 ans de 2003 à 2005. Ceci montre, d'une part les effets des nouvelles politiques de développement résidentiel et des préférences financières de l'Etat pour les projets résidentiels, d'autre part la dynamique des opérateurs de l'époque de l'économie du marché lorsqu'ils peuvent profiter en même temps 2 avantages : les préférences financières de l'Etat et les grands besoins de logements des habitants. Toutefois, l'augmentation rapide du nombre de projets résidentiels cause la confusion dans la gestion administrative des autorités lorsque plusieurs projets (dans la dernière partie de la liste de 2005) n'ont pas été mis à jour (pas d'informations) par le Service municipal de l'aménagement et de l'architecture qui était un des établissements étatiques importants gérant les projets à la ville de Hanoi.

En 2006, après le lancement des documents juridiques à niveau national des autorités centrales concernant la modalité de KDTM<sup>6</sup>, la municipalité de Hanoi ont également publié une nouvelle décision pour les projet de KDTM à Hanoi<sup>7</sup>. Dans cette décision, la municipalité a enlevé la disposition sur la proportion 60%/40% entre des sols portant des immeubles et des sols portant des villas et maisons ayant des jardin en raison cette proportion était réglée dans la Loi sur le logement de 2005<sup>8</sup>.

**Encadrement 7.2.1.e : L'article 6 de la décision N° 153/2006/QD-UB le 31/08/2006 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi**

*Article 6. Pour la planification spatiale détaillée des KDTM, des quartiers résidentiels*

*1. La planification spatiale détaillée des KDTM et des quartiers résidentiels doit s'assurer la synchronisation entre des infrastructures techniques et sociales à l'intérieur du territoire du projet ; doit s'assurer la connexion entre des infrastructures techniques à l'intérieur et à l'extérieur du territoire du projet ; doit répondre aux exigences de la protection environnementale et du développement en phase avec les quartiers environnants ; doit s'assurer la rationalité des espaces architecturaux en créant les aspects architecturaux caractéristiques des rues principales et la modernité de la ville.*

<sup>6</sup> L'arrêté N° 02/2006/ND-CP le 05/01/2006 du Gouvernement pour l'approbation de Règlement de KDTM et la circulaire N° 04/2006/TT-BXD le 18/08/2006 du Ministère de la Construction sur le renseignement de l'exécution du Règlement de KDTM

<sup>7</sup> La décision N° 153/2006/QD-UB le 31/08/2006 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement temporaire pour la gestion de l'investissement constructif et des affaires aux projets de KDTM et de zone résidentielle à la ville de Hanoi

<sup>8</sup> La loi sur le logement de 2005 a donné le règlement concernant la proportion des immeubles dans les projets de logements (dont le projet de KDTM) : le pourcentage de la surface totale de plancher des immeubles établis nouvellement par les projets de logements doit atteindre :

- (a) 60% de la surface totale de plancher de tous les logements pour les projets aux villes au rang spécial ;
- (b) 40% de la surface totale de plancher de tous les logements pour les projets aux villes au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> rang ;
- (c) 20% de la surface totale de plancher de tous les logements pour les projets aux villes au 3<sup>e</sup> rang.

*La proportion de sols de logements vise doit s'assurer les surfaces rationnelles de sols portant des immeubles à plusieurs étages (principalement à partir de 9 niveaux), portant des villas et des maisons ayant des jardins. C'est interdit de maisons de compartiment. Il faut avoir la diversité des types de logements : des logements commerciaux, des logements sociaux, des logements institutionnels, ainsi que la diversité des modes de paiement. Les indices de logement sont déterminés par les autorités compétentes et spécifiques pour chaque projet lors l'approbation de sa planification spatiale détaillée et l'approbation et de son plan directeur.*

*Pour les projets résidentiels à commercialiser ayant leur surface de plus de 3.000m<sup>2</sup>, il faut déterminer concrètement les positions des « sols de 20% » aux sols portant des immeubles pour les contribuer au fond des logements sociaux, des logement pour relogement, des logements institutionnels... suivant les règlements juridiques.*

*2. Pour les immeubles à plusieurs étages, il faut assurer :*

*a. La superficie nette de chaque appartement plus de 45m<sup>2</sup>.*

*b. La conformité à la finalité de l'utilisation de logements : des logements à vendre , à louer et à servir les objets spéciaux (si disponibles) .*

*c. Les stationnements et les services publics au sous-sol ; les services publics et communs au rez-de-chaussée. Il est interdit de résidence au sous-sol et au rez-de-chaussée.*

*d. Pour des immeubles dont les façades donnent les rues principales, leur sous-sol est destiné aux services commerciaux, aux services sociaux ou aux bureaux.*

Alors, la base la plus évidente pour distinguer les projets de KDTM avec les projets de quartiers résidentiels est la surface des terrains, soit la taille physique, du projet.

### **7.2.2. Après l'extension territoriale de Hanoi en 2008**

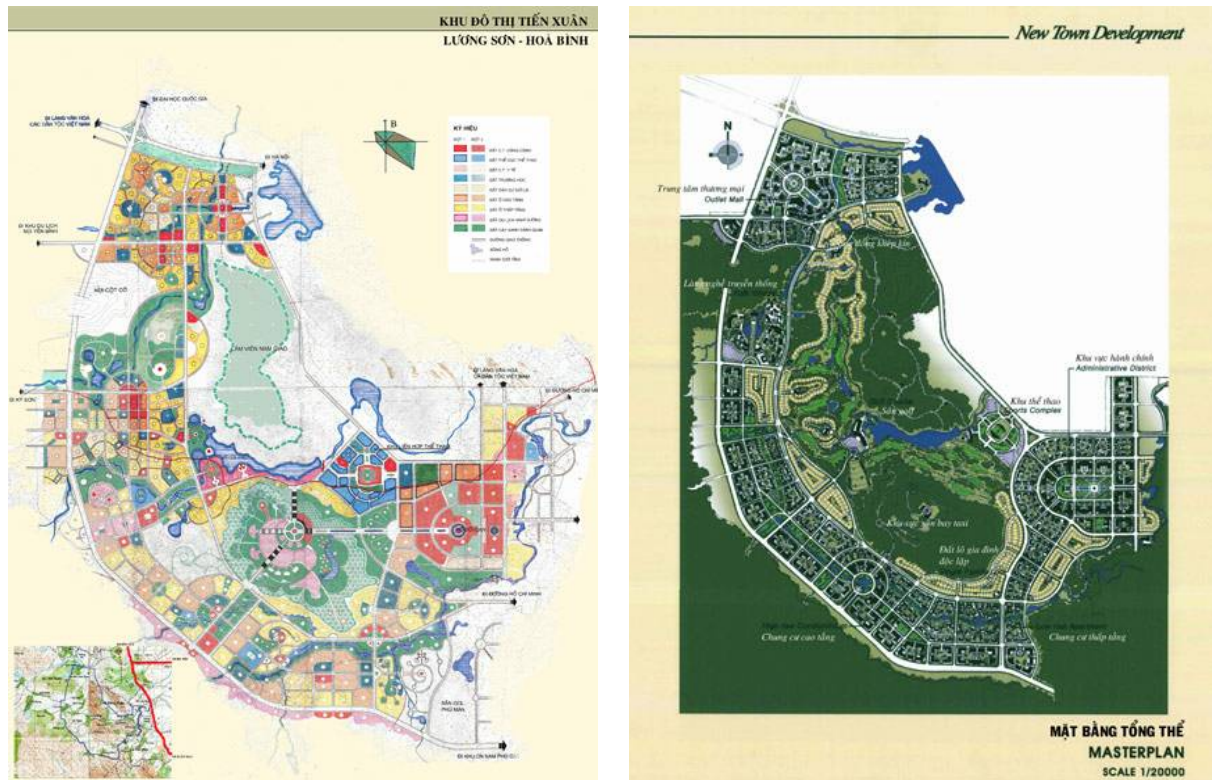
Le 29/05/2008, l'Assemblée nationale a lancé la Résolution N° 15/2008/QH12 pour ajuster les limites administratives de Hanoi sur la base du rattachement avec la province Ha Tay, le district Me Linh (de la province de Vinh Phuc) et 4 communes Dong Xuan, Tien Xuan, Yen Binh, Yen Trung du district Luong Son (de la province Hoa Binh). Le 01/08/2008, les limites administratives de Hanoi ont été officiellement élargies. C'était une décision qui a été considérée comme une « surprise inattendue » pour des Hanoïens contre une « affaire très attendue » pour les autorités des localités concernées. En raison du transfert de gestion des projet à nouvelles autorités et de la fin des responsabilités des anciennes autorités après le 01/08/2008, les autorités des localités rattachées ont approuvé un grand nombre de projets, dont des projets de KDTM occupait une partie importante en nombre et en superficie. Les approbations précipitées pour ces projets juste avant le moment d'élargissement de Hanoi montrent, premièrement des « réservations » de sols des opérateurs pour profiter l'augmentation des prix de terre quand ils devient des « terres de capitale - terre de capital », deuxièmement la création à dessein de l'état de « fait accompli » avant le transfert de gestion, troisièmement des (non-petits) frais de « sous la table » lors de ces approbations. Par conséquent, une grande série de projets de KDTM en particulier et de développement urbain en général ont été intentionnellement « mis en pa-



« pier » mais ne basent pas sur les besoins pratiques de logements et de développement spatial des localités.

Typiquement pour les 4 communes de la province Hoa Binh : les autorités provinciales de Hoa Binh a signé et approuvé 54 projets de développement urbain avant de transmettre ces communes à Hanoi<sup>9</sup>. Il s'agit qu'un volume très grand de projets était évidemment tout déraisonnable à un territoire pas grand ayant les conditions très difficiles d'économie et de géographie.

Figure 7.2.2.a : Le POS et le plan master de KDTM Tien Xuan



Source : <http://sudicosd.vn>

Parmi ces projets, il existait le projet le plus grand de KDTM Tien Xuan (qui se trouvait aux communes montagnardes Dong Xuan et Tien Xuan) ayant sa superficie de 1.400 hectares géré par la Compagnie de responsabilité limitée d'un membre de SUDICO Tien Xuan (une des petites entreprises composantes de l'entreprise étatique actionnarisée - la Compagnie de l'investissement pour le développement urbain et des

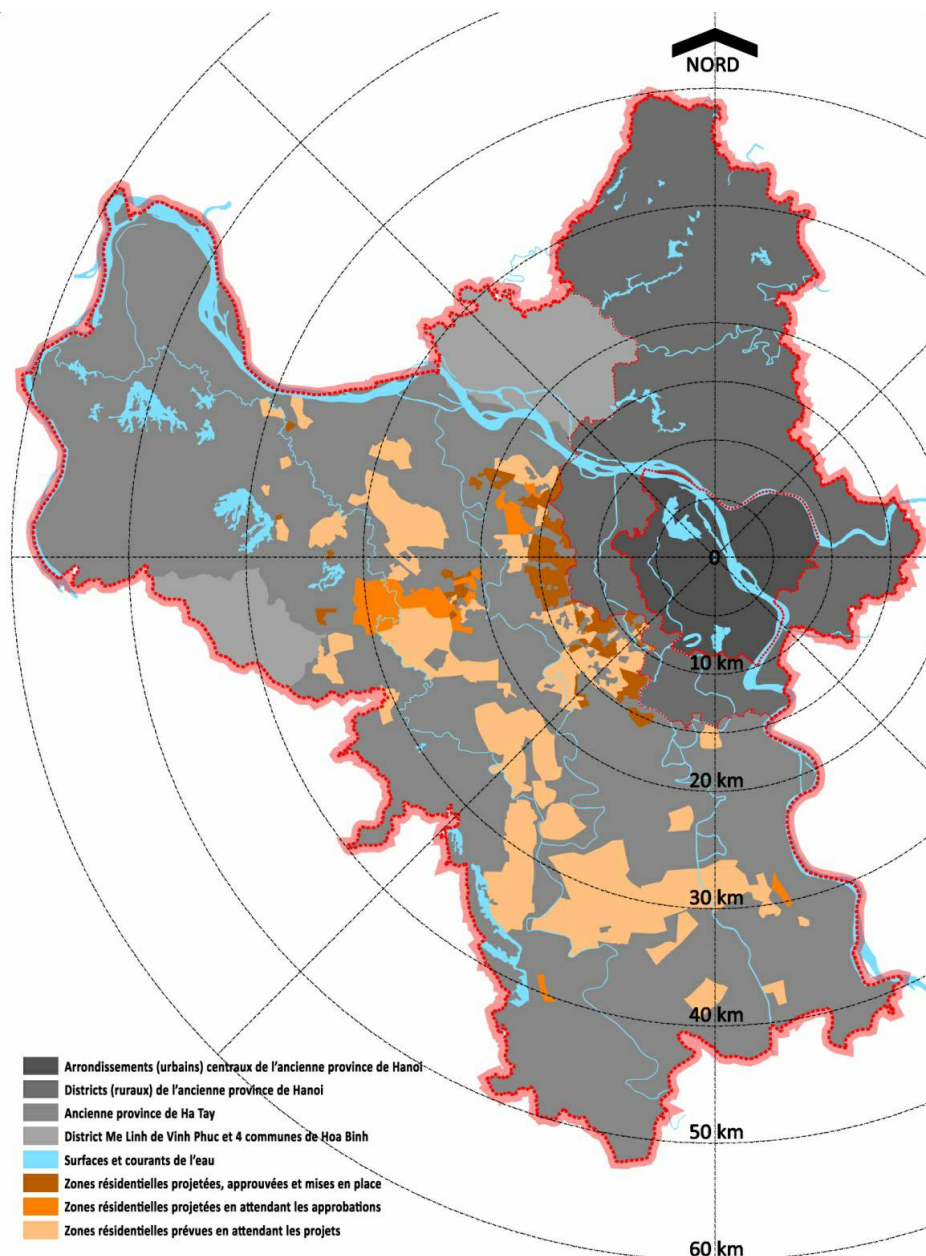
<sup>9</sup> Selon le rapport N° 1911/BXD-KTQH le 22/09/2008 du Ministre de la Construction, envoyé au Premier ministre, sur l'inspection, l'examen de la planification, de la récupération et délivrance des sols de la province de Hoa Binh concernant directement le territoire de 4 communes rattachées à Hanoi : il y avait totalement 54 plans détaillés, dont 27 approuvés par le Comité du peuple de la province Hoa Binh. Pour ces 27 projets, 3 projet a été réalisé avant 2007 (ils ont été délivrés des sols et mis en œuvre) et 24 projets ont été approuvés pendant les 7 premiers mois de 2008 (dont 19 projets ont été approuvés à la fin du mois de 2/2008 et 5 projets aux mois de 6/2008 et 7/2008). En particulier, il y avait un projet des villas à la commune Yen Binh dont tout le dossier a été signé par les autorités dans une journée (29/02/2008). Il s'agit que, selon une enquête réalisée par le Ministère de la Construction, pour un projet pareil, dans des conditions normales, il faut trois ans pour obtenir toutes les approbations des autorités.

zones industrielle Song Da SUDICO - gérée par le Groupe de construction de Song Da), le financement d'environ 1.900 milliards VND et la durée de mise en œuvre de 2007 à 2016. Évidemment, pour un projet de KDTM qui est distant d'environ de 36 km de Hanoi à l'ouest, dans les conditions actuelles de la circulation, il ne peut pas attirer rapidement des investisseurs (des opérateurs secondaires) et des consommateurs (des habitants) pour qu'il soit complété pour 9 ans en tant que la proposition initiale du projet.

Pour la province de Ha Tay, avant le rattachement à Hanoi, à côté des projets approuvés précipitamment, cette ancienne province a également les projets de KDTM qui étaient considérés comme ceux « les plus monumentaux et gigantesques » du Vietnam. En raison de la position et les caractéristiques géographiques de la province de Ha Tay (qui se trouvait au sud-ouest de Hanoi dans la vaste plaine agricole), elle devenait le territoire propice et favorable pour les projets. La plupart de ces projets sont établis en année 2007 où les marchés financiers et immobiliers ont été prospères et ont apporté des grands profits aux participants. Ces « grands projets » occupent une très grande superficie de sols, de quelques centaines à quelques milliers d'hectares, en s'introduisant principalement aux terres agricoles qui jouent un rôle important pour une province agricole comme Ha Tay. Surtout au district de Quoc Oai surnommé le « paradis urbain » en raison de la présence de grande avenue Thang Long (le nouveau nom de l'autoroute Lang - Hoa Lac reliant Hanoi avec la technopôle de Hoa Lac), il y a 79 projets ayant la superficie totale de 8.523 hectares, soit la moitié de la surface administrative de ce district, dont 8 projets de KDTM les plus grands ayant la superficie totale de 5911,42 ha (dont 6 projets d'une superficie totale de 4751,32 ha ont reçu les décisions de disposition de sols). Deux exemples sont la KDTM Ngoc Liep - Dong Truc de 2.300 hectares (sa planification spatiale détaillée d'échelle 1/2000 proposée par la Société coréenne Posco E&C de la Corée a été approuvée au 29/02/2008, avec 13 sous-projets tous gérés par plusieurs opérateurs différents) et la KDTM Quoc Oai de 1.300 hectares prévus (il y a eu la décision de délivrance de 940,74 ha à l'opérateur qui est la Compagnie de responsabilité limitée du Groupe Nam Cuong). En outre, à autres districts, une série de projets « gigantesques » de KDTM sont permis d'établissement par les autorités provinciales de Ha Tay comme la KDTM Phuc Tho (531ha) au district Phuc Tho ; les KDTM Thach That (2.115ha) et Thanh Phuc (666ha) au district Thach That ; les KDTM Chuong My 1 (946ha), Chuong My 2A (2.100ha), Chuong My 2B (1.600ha), Chuong My 3 (1.100ha) au district Chuong My ; la KDTM écologique My Duc (1.460ha) au district My Duc...

Après plus de 10 ans de création des premières KDTM à surface limitée, on lance à Ha Tay, la province voisine de Hanoi concernée par les politiques de développement de la ville, des KDTM à surface « illimitée ». Cela démontre clairement les variantes du modèle de KDTM quand elles ne respectent pas les orientations, les objectifs, les désirs et les directions des autorités centrales. Ces variantes profitent aux opérateurs et ainsi aux autorités locales et soulignent l'importance des intérêts personnels dans la fabrication des KDTM.

Figure 7.2.2.b : Le plan des projets de zone résidentielle de ancienne province de Ha Tay avant le rattachement à Hanoi



Source : l'auteur, redessinée sur la base de la carte des projets de Hanoi nouvelle établie en 2010 par la Maison d'édition des ressources naturelles, de l'environnement et des cartes du Vietnam (NAREN-CA), d'échelle 1/50.000

Après le 01/08/2008, remarquant ces variantes à dessein et préparant un nouvelle direction spatiale de Hanoi (nouvelle) après son expansion, le gouvernement central a demandé à la ville de vérifier et d'enquêter sur l'ensemble des projets mis en œuvre à nouvelles parties de Hanoi (la province de Ha Tay, le district Me Linh de la province de Vinh Phuc, quatre communes de la province de Hoa Binh). Après 5 mois d'examen, le nombre total de projets était de 744 avec une superficie totale de plus de 75.189ha, dont en occupant 52%, le nombre de projets résidentiels purs ou mixtes (avec les autres fonctions) était 389 avec la superficie de 39.148ha pour une population prévue d'environ de 2,4 millions d'habitants. Il y a 438/744 projets qui ont été

approuvés par les autorités pour être mis en pratique, dont 213 projets ont reçu les décisions des autorités pour le permis de récupérer leurs terrains.

Pendant la période 2008-2011, en « attendant » le nouveau schéma directeur de la ville, la municipalité a donné un classement en 4 groupes des projets<sup>10</sup> :

- (1) Le groupe des projets est en accord avec la direction régionale de la capitale ;
- (2) Le groupe des projets est en accord avec le contenu des tâches de nouveau schéma directeur de Hanoi élargie ;
- (3) Le groupe des projets est en accord avec l'orientation des planifications spatiales de la ville qui ont été précédemment approuvées par le Premier ministre ;
- (4) Le groupe des projets spécifiques et spéciaux est dirigé directement par les autorités (les projets des travaux d'endiguement ou des ouvrages d'hydrauliques, les projets concernant la sécurité nationale ou les intérêts publics, les projets à mémoriser l'évènement de 1.000 ans de Thang Long - Hanoi...).

Sur ces 4 groupes de critère, la municipalité a classifié des projets :

- (1) Les projets sont autorisés à continuer mettre en œuvre ;
- (2) Les projets sont autorisés à continuer mettre en œuvre avec des ajustements obligatoires ;
- (3) Les projets sont pausés (suspendus) en attendant le nouveau schéma directeur de Hanoi ;
- (4) Les projets sont définitivement stoppés (refusés).

Alors, après ces vérifications et enquêtes, la majorité des projets à l'ouest de Hanoi tombait en suspens en attendant le nouveau schéma directeur de Hanoi et les planifications spatiales détaillées aux niveaux de sous-ville. Le 26/07/2011, le schéma directeur de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050 a été officiellement approuvé par la décision N° 1259/QD-TTg du Premier ministre. Il s'agit d'une base importante de reconsidérer la nécessité et la faisabilité des projets mentionnés ci-dessus.

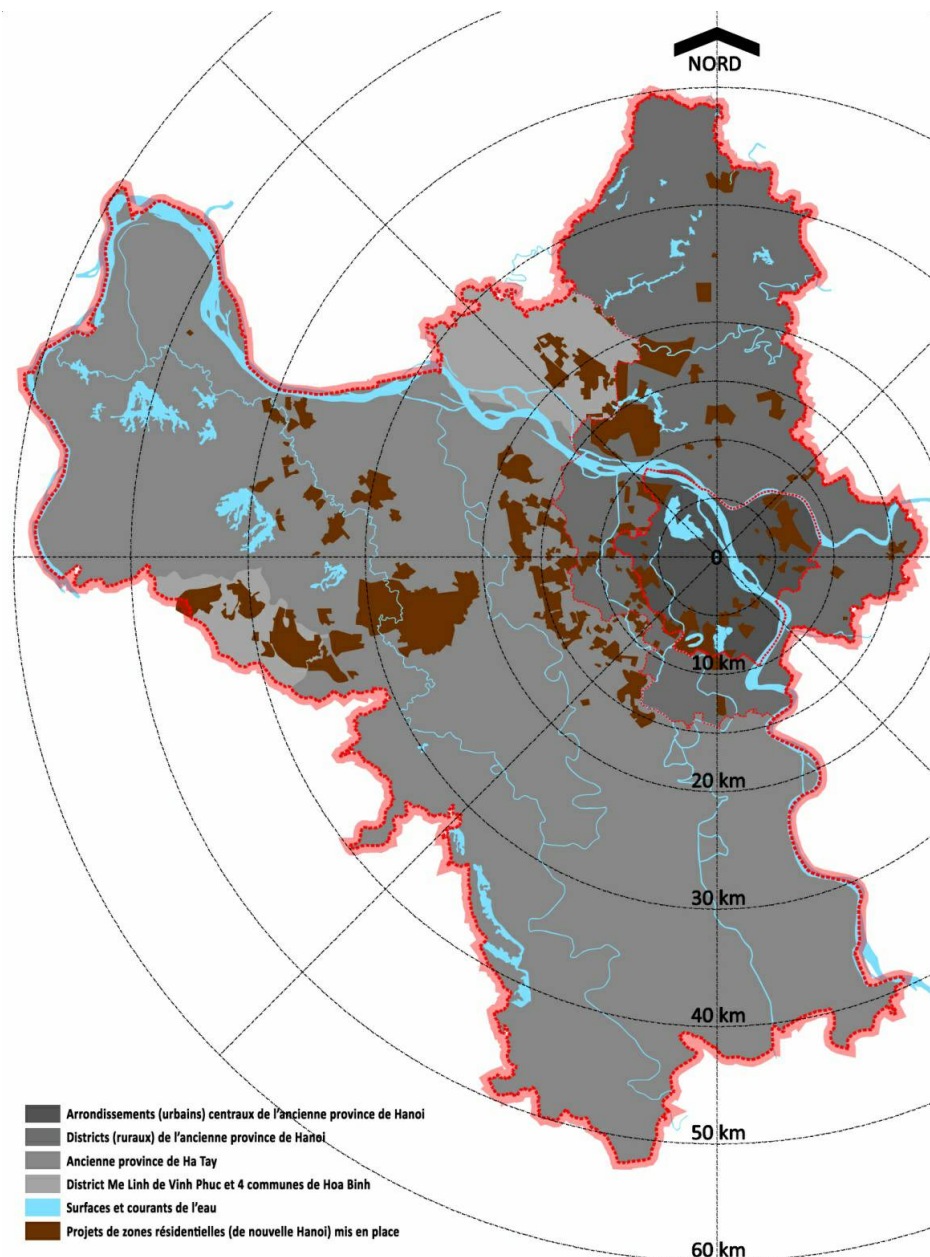
Le nouveau schéma directeur de Hanoi est principalement basé sur le schéma directeur ajusté de Hanoi ancienne en se reportant au schéma directeur de la province de Ha Tay ancienne. Alors les opérateurs d'une série des projets de la province de Ha Tay en général, des projets situés aux ceintures vertes (selon ce nouveau schéma directeur) en particulier doivent renoncer à leurs « rêves urbains » lorsque leurs projets ne sont pas autorisés à continuer à mettre en œuvre ou doivent être convertis en autre nouvelle fonction.

---

<sup>10</sup> La base juridique de ce classement est la décision N° 1878/QD-TTg le 22/12/2008 du Premier ministre approuvant la tâche de l'établissement du schéma directeur de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050 (le Ministère de la Construction organise officiellement cet établissement, le Comité du peuple de Hanoi joue le rôle de combinaison).



Figure 7.2.2.c : Le plan des projets de zone résidentielle (de nouvelle Hanoi) autorisés à continuer à mettre en place

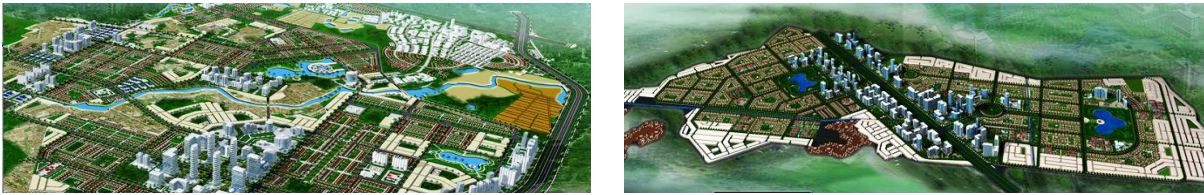


Source : l'auteur, redessiné sur la base de la carte des projets de Hanoi nouvelle établie en 2010 par la Maison d'édition des ressources naturelles, de l'environnement et des cartes du Vietnam (NAREN-CA), d'échelle 1/50.000

Un exemple typique est le projet de l'axe socioéconomique Nord-Sud de Ha Tay ancienne et les projets de KDTM concernés. Ce projet était destiné à établir un axe socioéconomique Nord-Sud de 63,32km traversant six districts de Ha Tay ancienne, avec sa valeur d'investissement total prévue de 7.694 milliards de VND (selon des estimations faites en 2008). Sa phase de réparation a fini et le projet a été mis en pratique depuis 06/07/2008. Ce projet était financé par la société de Groupe Nam Cuong sous la forme de BT (construire-transfert) et son financement était récupéré par la

commercialisation de deux projets de KDTM le long de cet axe - les KDTM Quoc Oai et Chuong My.

**Figure 7.2.2.d : Les perspectives des KDTM Quoc Oai et Chuong My**



Source : <http://www.namcuong.com.vn>

(1) La KDTM Quoc Oai se trouve à l'intersection de deux axes les plus importantes à l'ouest de Hanoi nouvelle qui sont l'axe socioéconomique Nord-Sud de Ha Tay ancienne et l'autoroute Lang - Hoa Lac (aujourd'hui renommée en l'avenue Thang Long), avec sa superficie totale prévue de 1.124,24 hectares pour une population d'environ 150.000 habitants ;

(2) La KDTM Chuong My est à distance de 2 km au sud de la KDTM Quoc Oai, de 7 km au nord de l'autoroute Lang - Hoa Lac, a la superficie totale de 750,69 ha. Elle est traversée de 4 km par l'axe socioéconomique Nord-Sud.

Outre ces 2 KDTM de récupération de financement, la société de Groupe Nam Cuong est également autorisée 2 autres KDTM commerciales qui se trouvent aussi le long de cet axe, sous la forme de la disposition de sols payée des frais d'usages de sols.

(3) La KDTM Thach Phuc est traversée de 3,3 km par l'axe socioéconomique Nord-Sud, avec la superficie totale planifiée de 507,68 ha ;

(4) La KDTM Thach That est aussi traversée par l'axe socioéconomique Nord-Sud, avec la superficie totale planifiée de 922,78 hectares pour une population d'environ 150.000 habitants.

**Figure 7.2.2.e : Les perspectives des KDTM Thach Phuc et Thach That**



Source : <http://www.namcuong.com.vn>

Cependant, l'évolution de mise en pratique du projet de l'axe socioéconomique Nord-Sud et des projets de KDTM de cet opérateur n'avancait pas beaucoup en rai-

son du rattachement de Ha Tay à Hanoi en attendant la décision des nouvelles autorités. Puis, selon le nouveau schéma directeur, ce projet de l'axe socioéconomique Nord-Sud était autorisé à continuer à mettre en œuvre avec des ajustements obligatoires sur le développement des zones résidentielles à deux côtés de cet axe. Il est chargé de la connexion des agglomérations existantes Phuc Tho, Quoc Oai, Chuc Son. Il est proposé de lier l'écologie et les KDTM approuvées qui doivent être ajustés sur les règles de leurs indices d'aménagement. Donc, pour les 4 KDTM de l'opérateur de Nam Cuong mentionnées ci-dessus, la KDTM Thach That est influencée le plus fortement car leurs terrains se trouvent au sein de la ceinture verte de Hanoi. Reconnaisant que le développement de cette KDTM ne correspond plus à la nouvelle direction de développement spatial de la ville, en 2012, l'opérateur a décidé de remettre pleinement le projet de KDTM Thach That à la municipalité. Puis, une année plus tard, en 2013, Nam Cuong a continué à remettre le projet de KDTM Quoc Oai en raison du changement du schéma directeur (soit en même raison de la remise précédente de la KDTM Thach That). Alors, en théorie, les remises entraînent des suites concernant le financement de l'opérateur, la gestion des autorités municipales et la vie des habitants locaux. Mais, en pratique, « heureusement », à cause du gel des projets, leurs terrains étaient officiellement utilisés encore par les habitants pour la production agricole. Les conséquences de la remise de ces KDTM concernent l'opérateur (qui joue le rôle actif d'établissement des projets) et les nouvelles autorités (qui jouent le rôle passif à résoudre des affaires des autorités anciennes). Cela confirme que, en fait, ces KDTM « gigantesques » n'existaient que sur le papier.

Depuis le premier lancement de cette modalité de KDTM, c'est la première fois pour laquelle une société remet ses projets. Examinées sur le côté positif, ces remises reflètent une attitude courageuse de l'opérateur pour restructurer ses projets, éviter les investissements étendus causant des dommages financiers aux entreprises et des dilapidations de ressources à la société. Dans le contexte actuel de crise de l'économie nationale et du marché immobilier dont les possibilités de rétablissement sont prévues après 2 ou 3 ans, les remises des projets de la société de Nam Cuong peuvent être considérées comme un calcul judicieux. Examinées sur le côté négatif, ces remises confirment les lacunes mentionnées longtemps dans la planification spatiale des villes vietnamiennes et le développement du marché immobilier au niveau national. C'est l'état des dispositions des projets qui fonctionnent avant la planification spatiale à l'intention de profiter des avantages de sols et de produits immobiliers sur le papier. L'Etat doit supporter des conséquences en raison de la multiplication des projets non-planifiés. Les remises des projets montrent également des signes de la crise superflue des projets de KDTM à Hanoi. Il semble que la société de Nam Cuong ne trouve pas de chances d'obtenir des profits de ces projets bien qu'elle y ait travaillé pendant de nombreuses années.

En termes de relation entre les facteurs : la position géographique, la taille, la date d'établissement et le rôle des KDTM à Hanoi, nous pouvons voir :



**Tableau 7.2.2.f : La corrélation des éléments de la position, la taille, la date d'établissement et du rôle des KDTM à Hanoi**

<i>La position</i>	<i>La taille</i>	<i>La date d'établissement</i>	<i>Le rôle</i>
Aux arrondissements urbains de Hanoi ancienne, dans le rayon de moins de 10km du centre-ville	(Assez) petite et moyenne, la superficie répandue de moins de 100ha (même de moins de 50ha)	La phase de test, avant 2003, correspondant la première génération des KDTM	Les KDTM sont insérées à l'agglomération urbaine existante (aux espaces non-bâties ou espaces convertis de leur fonction)
Aux districts ruraux de Hanoi ancienne et à la cité municipale de Ha Dong de Ha Tay ancienne (aujourd'hui l'arrondissement urbain de Ha Dong de nouvelle Hanoi), dans le rayon de 10-20km du centre-ville	Moyenne et grande, la superficie répandue de 100ha à 200ha	La phase de fixage, de 2003 à 2006, correspondant la deuxième génération des KDTM	Les KDTM sont jointes autour l'agglomération urbaine existante
Aux districts ruraux de Ha Tay ancienne, district Me Linh de Vinh Phuc et 4 communes de Hoa Binh, dans le rayon de 20-50km du centre-ville	Très grande, la superficie répandue de 200ha à 2.000ha	La phase d' « explosion » et « trouble », de 2006 au présent, correspondant la troisième génération des KDTM	Les KDTM se trouvent séparément à rapport des agglomérations urbaines existantes en créant des nouvelles agglomérations (ou des villes-satellites, des villes nouvelles)

Source : l'auteur

Ainsi, après 2008, l'établissement et l'approbation des projets de KDTM, non seulement sont destinés à résoudre les problèmes de logement dans la relation de développement des espaces urbains, mais encore sont causés par autres plusieurs raisons. La modalité de KDTM a commencé à avoir leurs « variations négatives » qui entraînent l'état de « chaos » des KDTM à Hanoi. Cela montre aussi l'irrationalité des critères de classification des projets de KDTM et la distinction entre des projets de KDTM et de quartiers résidentiels qui sont basées tout physiquement sur la base de la superficie (et la taille de la population prévue).

En fait, après le rattachement à Hanoi, la province agricole de Ha Tay ancienne devient un endroit idéal pour fournir des sols (à grande quantité et à bas prix) pour les projets de KDTM de Hanoi nouvelle, en particulier aux rayons sous les axe importants de circulation reliant Ha Tay à Hanoi. L'ouest de Hanoi devient la zone la plus animée de développement urbain avec de nombreux projets d'infrastructures à grande

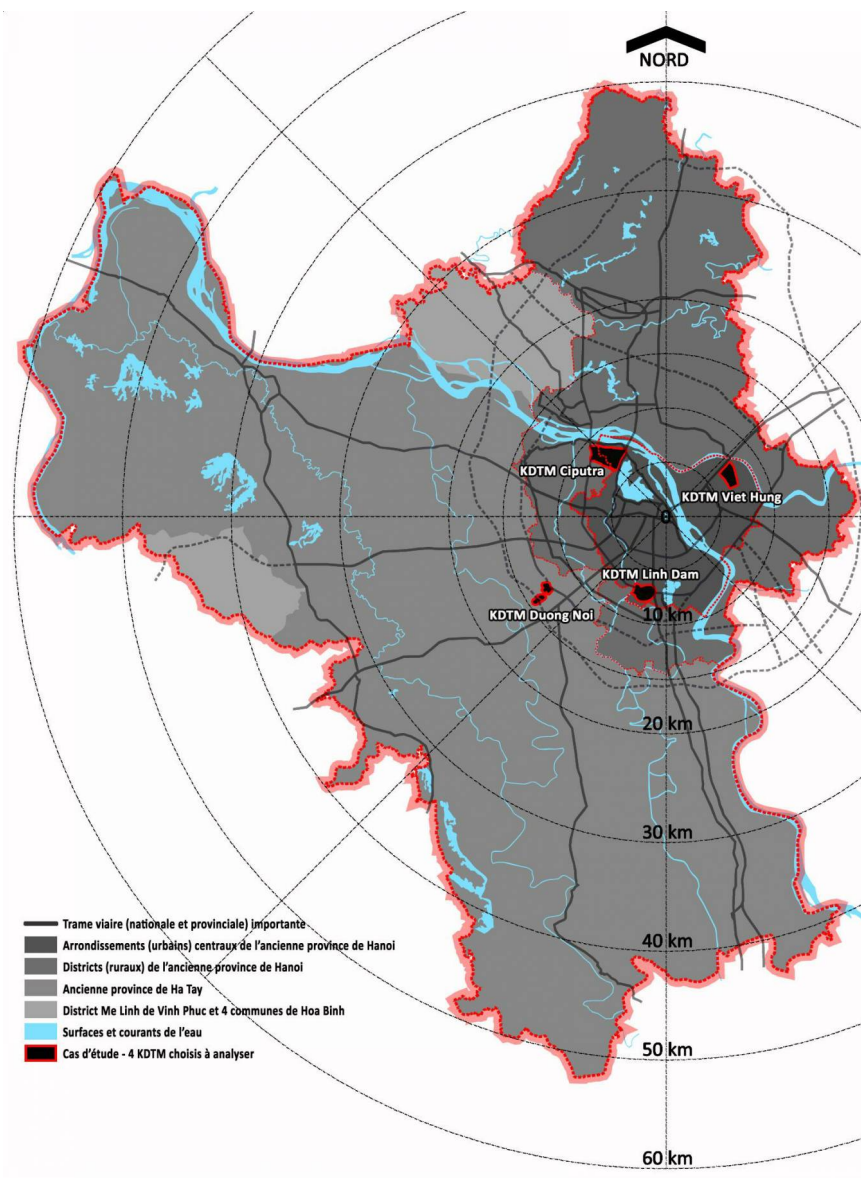
échelle qui provoquent le marché immobilier là à devenir un aimant pour attirer les investisseurs et acheteurs potentiels. Cette zone reflète également des changements les plus évidents du marché immobilier de la ville en général et des KDTM en particulier.

### 7.3. Les KDTM typiques choisies et leur représentation des groupes des KDTM similaires

#### 7.3.1. Les raisons à choisir et la comparaison générale des KDTM choisies

Il y a 4 KDTM choisies. Elles sont considérées comme les représentants typiques des groupes typiques de KDTM à Hanoi.

Figure 7.3.1.a : La position des KDTM typiques choisies - les cas d'études



Source : l'auteur

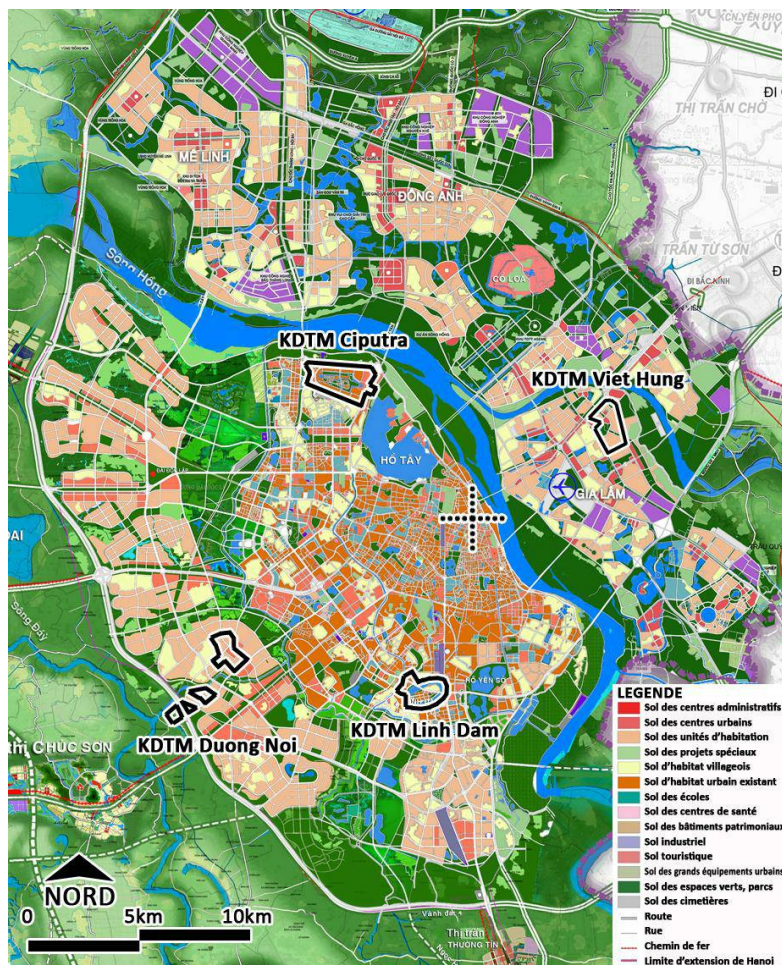
(1) La KDTM Linh Dam représente le groupe des premières KDTM de test. Elle est considérée comme l'une des KDTM « stratégiques » de la ville : elle est « obligé à réussir » et devient un « KDTM exemplaire » de Hanoi.

(2) La KDTM Viet Hung représente le groupe des KDTM opérées et gérées par les sociétés étatiques. Elle est considérée comme une copie de la KDTM Linh Dam lorsqu'elle a aussi l'ambition de devenir la deuxième KDTM exemplaire de Hanoi. Mais jusqu'à maintenant, cette KDTM a encore du mal à élaborer sa stratégie de développement et commercialisation.

(3) La KDTM Thang Long du Sud - Ciputra représente le groupe des KDTM opérées et gérées par les sociétés étrangères. Cette KDTM est également un « symbole » de la tendance de « modernisation » et d'« occidentalisation » des KDTM de luxe et des KDTM de « gated community » à Hanoi.

(4) La KDTM Duong Noi représente le groupe des KDTM opérées et gérées par les sociétés privées. En raison d'aucune aide des subventions étatiques ou des ressources étrangères, l'opérateur de cette KDTM doit chercher les moyens pour avoir une position dans le marché immobilier à Hanoi, à la fois sur le plan physique (la fourniture des logements et des services) et psychologique (des artifices de commercialisation).

Figure 7.3.1.b : Les KDTM d'études dans le schéma directeur de 2011 du centre-ville d'expansion



Source : l'auteur, sur la base du schéma directeur de Hanoi de 2011

Cependant, lors de notre analyse, afin de fournir un aperçu complet pour le système de KDTM, à côté de 4 KDTM choisies ci-dessus, un certain nombre d'autres KDTM sera analysé supplémentaement.

Tableau 7.3.1.c : Les raisons à choisir les cas d'études

<p><b>KDTM Ciputra ...</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ... est gérée et projetée principalement par une société étrangère</li> <li>2. ... est une représentation du type de « gated community » avec ses des habitants de haut niveau de vie (les riches)</li> <li>3. ... a 2 images contraires de 2 communauté de « KDTMeur » qui existent simultanément : d'une part aux « sols 20% », d'autre part au reste</li> </ol>	<p><b>KDTM Viet Hung ...</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ... se trouve sur la rive gauche du fleuve Rouge qui est considéré comme un élément d'empêchement géographique et psychologique pour le développement spatial vers nord-est de la ville</li> <li>2. ... est considérée comme une des KDTM « populaires » de Hanoi</li> <li>3. ... est chargée de plusieurs missions sociales (avec plusieurs types d'habitat pour plusieurs types d'habitant) qui sont la cause du « puzzle » d'architecture et de population</li> </ol>
<p><b>Pourquoi ...</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ... il existe toujours les modification et les changements de l'aménagement local après l'approbation de l'aménagement de masse des KDTM ?</li> <li>2. ... il n'existe pas de solutions durables de connection entre les KDTM et les quartiers voisins en réalité malgré qu'elle est toujours bien abordé dans les projets de KDTM ? Qui est les responsables de ce problème ?</li> <li>3. ... il existe la différence appréciable dans l'estimation de qualité des KDTM entre des habitants et des spécialistes ?</li> </ol>	
<p><b>KDTM Duong Noi ...</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ... se trouve à la province Ha Tay ancienne (qui est attachée à Hanoi en 2008), au Sud-ouest de la ville qui est considéré comme un pôle attratif</li> <li>2. ... est financée et gérée par une société privé sous forme de projet de type Construction-Transfert (Build-Transfer project) traduisant le courant « d'échange la terre contre des infrastructures » qui est en train d'être testée au Vietnam</li> <li>3. ... est une représentation de la « socialisation » dans la stratégie de développement résidentiel</li> </ol>	<p><b>KDTM Linh Dam ...</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ... est une des KDTM de première génération à Hanoi, même est aussi une de 2 KDTM exemplaires au Vietnam</li> <li>2. ... est gérée par une grande société étatique de développement résidentiel</li> <li>3. ... est une représentation de l'image de départ d'une nouvelle politique de logement et d'un marché immobilier initial</li> </ol>



Tableau 7.3.1.d : La comparaison en général des KDTM choisis

<i>Critère de comparaison</i>	<i>KDTM Linh Dam</i>	<i>KDTM Viet Hung</i>	<i>KDTM Thang Long du Sud (Ciputra)</i>	<i>KDTM Duong Noi</i>																				
	- 7,5 km vers le Sud du centre-ville - A côté de l'autoroute N° 1, de la périphérie N° 3	- 7 km vers le Nord-est du centre-ville - A côté des autoroutes N° 1 et 5	- 8 km vers le Nord-Ouest du centre-ville - A côté des périphéries N° 2 et 3	- 14 km vers le Sud-ouest du centre-ville - A côté des périphéries N° 3,5 et 4 (prévues)																				
<b>L'inscription spatiale</b>																								
<b>La taille</b> ■ ha	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Site</th> <th>ha</th> <th>mille de personnes</th> <th>personnes/ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Linh Dam</td> <td>200</td> <td>25.0</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>Viet Hung</td> <td>211</td> <td>26.4</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>Ciputra</td> <td>315</td> <td>47.8</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td>Duong Noi</td> <td>179</td> <td>26.8</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>				Site	ha	mille de personnes	personnes/ha	Linh Dam	200	25.0	125	Viet Hung	211	26.4	125	Ciputra	315	47.8	152	Duong Noi	179	26.8	150
Site					ha	mille de personnes	personnes/ha																	
Linh Dam					200	25.0	125																	
Viet Hung	211	26.4	125																					
Ciputra	315	47.8	152																					
Duong Noi	179	26.8	150																					
<b>La population prévue</b> ■ mille de personnes																								
<b>La densité de population</b> ■ personnes/ha ■ m <sup>2</sup> /personne																								

<b>La date de début</b>				
(1) La première génération : avant 2003	<b>1</b> <sup>11</sup>		<b>1 + 2 + 3</b> <sup>12</sup>	
(2) La deuxième génération : de 2003 à 2006	<b>(1997/ 2000/ 2001)</b>	<b>2</b> <b>(2004)</b>	<b>(1997/ 2004/ 2008)</b>	<b>3</b> <b>(2008)</b>
(3) La troisième génération : depuis 2006				
<b>L'état de construction (en 2012)</b>				
(1) La construction déjà finie, l'existence des habitants				
(2) La construction presque finie, l'existence des habitants	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
(3) En construction, l'existence des habitants				
(4) En construction (sans habitants ou peu d'habitants)				
<b>Les décideurs</b>				
(1) Le gouvernement central	<b>1 + 2</b>	<b>1 + 2</b>	<b>1 + 2</b>	<b>2 + 1</b>
(2) Les autorités municipales				
<b>L'opérateur / le gestionnaire</b>				
- L'entreprise publique étatique				
(1a) L'entreprise gérée par les autorités centrales				
(1b) L'entreprise gérée par les autorités municipales	<b>1a</b>	<b>1a</b>	<b>2b + 1b</b>	<b>2a</b>
(2) L'entreprise privée				
(2a) L'entreprise vietnamienne				
(2b) L'entreprises étrangère				
(2c) L'entreprise mixte				
<b>La ressource financière</b>	<b>1 + 2 + 3</b>	<b>1 + 2 + 3</b>	<b>5 + 2 + 3</b>	<b>2 + 3</b>

<sup>11</sup> La KDTM de Linh Dam comprend 3 projets composants : la KDTM de Linh Dam du Nord 24ha (en 1997), la KDTM de Péninsule de Linh Dam 160ha / 14.600 habitants (en 2000) et la KDTM d'extension de Linh Dam du Nord 16ha / 4.500 habitants (en 2001)

<sup>12</sup> Le projet de KDTM de Thang Long du Sud (Ciputra) comprend 3 étapes : la première étape 33ha / 5.000 habitants (en 1997 en théorie, en 2002 en pratique), la deuxième étape 148ha / 18.300 habitants (en 2004) et la troisième étape 134ha / 24.500 habitants (en 2008)

(1) La subvention de l'Etat (gérée par les autorités centrales ou municipales)				
(2) Le capital privé (de soi-même des opérateurs)				
(3) La mobilisation et la socialisation (des organisations sociales et individus domestiques)				
(4) L'emprunt et l'aide économique				
(5) L'investissement étranger				
<b>Le mécanisme d'utilisation du sol</b>				
(1) L'acquisition du DUS				
(2) L'offre du DUS				
(3) Location du DUS	<b>1 + 2 + 3a</b> 13	<b>1 + 2 + 3a</b>	<b>3b</b> <sup>14</sup>	<b>4</b> <sup>15</sup>
(3a) à durée indéterminée				
(3b) à durée déterminée				
(4) L'échange du DUS contre l'infrastructure urbaine				
<b>Les communautés dominantes des habitants prévues</b>				
(1) La communauté des habitants de haut niveau de vie (les riches)				
(2) La communauté des habitants de moyen niveau de vie	<b>1 + 2</b>	<b>1 + 2 + 3</b>	<b>1</b>	<b>1 + 2</b>
(3) La communauté des habitants de bas niveau de vie (les pauvres) et des habitants de re-localisation				
<b>La durée d'exploitation du projet</b>				
(1) indéterminée - projet de	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b> <b>(50 ans)</b>	<b>1</b>

<sup>13</sup> Le DUS est acquis pour les parcelles du logement, est offert pour les parcelles des bâtiments publics non-commerciaux ou des infrastructures urbains, est loué pour les parcelles des bâtiments publics commerciaux

<sup>14</sup> L'investissement total de KDTM Ciputra compose 2 parties : 70% de l'investissement étranger et 30% de la contribution vietnamienne (représentée et gérée par une société municipale de Hanoi) qui est la valeur de conversion de la location du DUS pendant 50 ans

<sup>15</sup> Le projet de KDTM Duong Noi est un projet de remboursement d'intérêt d'un autre investissement d'infrastructures urbaines (le projet de prolongation de la rue Le Van Luong)

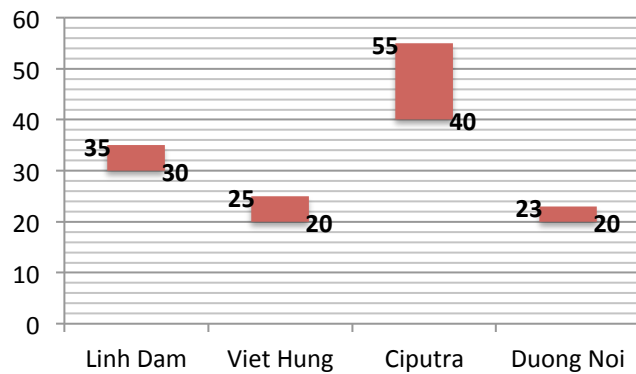
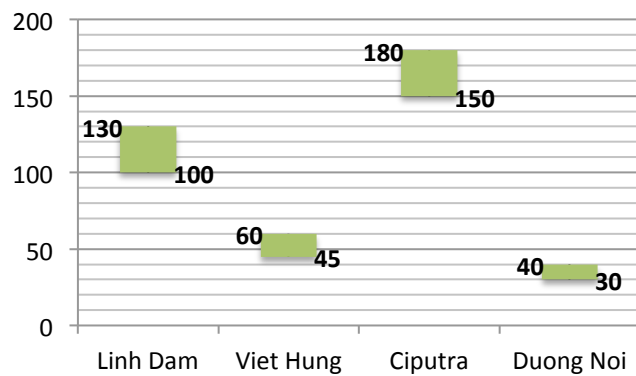
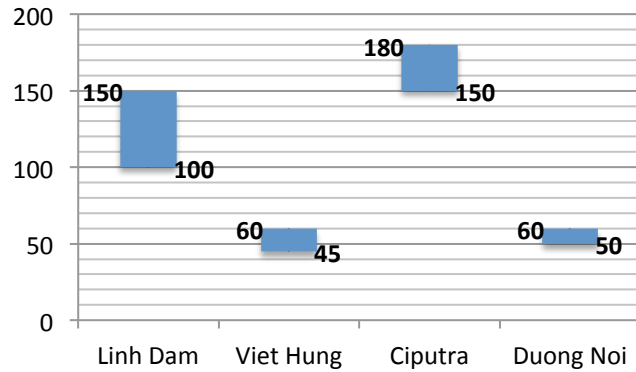


type « Construction-Exploitation »  
 (2) déterminé - projet de type  
 « Construction-Exploitation-Transfert »

**Prix immobilier au marché de libéralisme (en 2012)<sup>16</sup>**

millions de VND / m<sup>2</sup>

- villa
- maison de compartiment
- appartement



Source : l'auteur

**7.3.2. Les curriculum vitae des KDTM choisies**

**a. KDTM Linh Dam - « Une zone résidentielle exemplaire au Vietnam du Nord »**

La KDTM Linh Dam est le premier succès de la modalité de KDTM à Hanoi en particulier et au Vietnam du nord en général. Sur la base de deux projets résidentiels ini-

<sup>16</sup> En 2012, 1.000.000 VND = 37 EUR

tiaux, le projet actuel de KDTM Linh Dam comprend plusieurs projets composants afin de la création d'un nouveau quartier résidentiel complet de la ville. En raison des soutiens légaux et financiers importants de l'Etat, des intérêts des habitants pour une nouvelle modalité d'habitat, et de sa situation géographique dans la ville, cette KDTM a rapidement attiré les résidents. Les produits immobiliers sont épuisés et maintenant, ce projet est presque terminé lorsqu'il a été rempli par les habitants et par leurs activités de vie quotidiennes.

La composition des sols dans le concept initial de KDTM Ciputra est montrée dans le tableau suivant :

(1) Le sous-projet de Zone résidentielle à la Péninsule de Linh Dam (dont la surface totale est 1.600.900 m<sup>2</sup>)

**Tableau 7.3.2.a1 : La composition des sols dans le concept initial de KDTM Linh Dam (le sous-projet de Zone résidentielle à la Péninsule de Linh Dam)**

<i>Composants des sols</i>		<i>Pourcentage</i>
<b>1</b>	<b>Sols portant des logements</b>	<b>13,22</b>
1a	Sols portant des logements (habitation pure, habitation mélangé avec les bureaux à louer) sauf des villas	4,88
1b	Sols portant des villas	4,08
1c	Sol des quartiers et des villages existants	4,26
<b>2</b>	<b>Sols portant des bâtiments publics</b>	<b>6,88</b>
2a	Sols portant des bâtiments publics au niveau de la ville	4,55
2b	Sols portant des bâtiments publics des groupes de logements	0,24
2c	Sols portant des bâtiments culturels	1,05
2d	Sols portant des écoles maternelles	0,29
2e	Sols portant des écoles primaires et secondaires	0,61
2f	Sols portant des écoles professionnelles	0,14
<b>3</b>	<b>Sols portant des espaces verts</b>	<b>63,48</b>
3a	Sol du lac Linh Dam	45,76
3b	Sols portant des parcs et des jardins publics	17,72
<b>4</b>	<b>Sols portant des circulations</b>	<b>15,62</b>
4a	Sols portant des rues au niveau de la ville	2,25
4b	Sols portant des rues au niveau des quartiers	12,72
4c	Sols portant des stationnements	0,65
<b>5</b>	<b>Autres sols</b>	<b>0,80</b>
5a	Sols des bâtiments historiques et patrimoniaux	0,80

Source : Selon les informations indiquées sur le panneau à l'entrée de la KDTM Linh Dam

(2) Le sous-projet de Zone résidentielle de Linh Dam du Nord (dont la surface totale est 240.000 m<sup>2</sup>)

**Tableau 7.3.2.a2 : La composition des sols dans le concept initial de KDTM Linh Dam (le sous-projet de Zone résidentielle de Linh Dam du Nord)**

<i>Composants des sols</i>		<i>Pourcentage</i>
<b>1</b>	<b>Sols portant des logements</b>	<b>28,80</b>
<b>2</b>	<b>Sols portant des bâtiments publics</b>	<b>7,29</b>
2a	Sols portant des bâtiments publics au niveau de la ville	3,80
2b	Sols portant des bâtiments publics des groupes de logements	1,41
2c	Sols portant des écoles maternelles	2,08
<b>3</b>	<b>Sols portant des espaces verts</b>	<b>27,06</b>
<b>4</b>	<b>Sols portant des circulations</b>	<b>36,85</b>
4a	Sols portant des rues au niveau de la ville	31,40
4b	Sols portant des rues au niveau des quartiers	5,45

*Source : Selon les informations indiquées sur le panneau à l'entrée de la KDTM Linh Dam*

(3) Le sous-projet de Zone résidentielle d'extension de Linh Dam du Nord (dont la surface totale est 163.744 m<sup>2</sup>)

**Tableau 7.3.2.a3 : La composition des sols dans le concept initial de KDTM Linh Dam (le sous-projet de Zone résidentielle d'extension de Linh Dam du Nord)**


<i>Composants des sols</i>		<i>Pourcentage</i>
<b>1</b>	<b>Sols portant des logements</b>	<b>73,68</b>
1a	Sols portant des logements commerciaux	70,71
1b	Sols portant des logements d'extension de la commune de Dai Kim	2,97
<b>2</b>	<b>Sols portant des bâtiments publics</b>	<b>10,40</b>
2a	Sols portant des écoles maternelles	5,23
2b	Sols portant des écoles primaires et secondaires	5,17
<b>3</b>	<b>Sols portant des circulations</b>	<b>15,92</b>

*Source : Selon les informations indiquées sur le panneau à l'entrée de la KDTM Linh Dam*


Avec son cœur étant le lac de Linh Dam, la KDTM Linh Dam est projeté par les concepteurs « domestiques », en principe de l'adaptation possible à la majorité de popu-

lation, au changement climatique dans le respect du paysage écologique. Cependant, bien qu'elle soit reconnue comme une KDTM exemplaire, mais les infrastructures sociales de KDTM Linh Dam ne sont pas encore complètes lorsque le réseau scolaire et les autres bâtiments de services communaux n'ont pas été remplis conformément au projet initial. L'existence et la prolongation des autres projets de la ville concernant les parties spatiales de la KDTM Linh Dam (comme le projet de la 3<sup>e</sup> périphérie, le projet de mise en valeur du lac de Linh Dam...) causent la diminution de qualité d'habitat.

Tableau 7.3.2.a4 : Le curriculum vitae de la KDTM Linh Dam

<b>A Situation</b>		
		
1	<i>Nom du projet</i>	Projet de la zone des services publics généraux et des résidences au lac de Linh Dam
2	<i>Sous-projets composants</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (1) Zone résidentielle de Linh Dam du Nord</li> <li>- (2) Zone résidentielle à la Péninsule de Linh Dam</li> <li>- (3) Projet de l'hôtel de haut standard</li> <li>- (4) Projet du parc culturel</li> <li>- (5) Projet de l'amélioration du village existant</li> <li>- (6) Zone résidentielle d'extension de Linh Dam du Nord (ajoutée depuis 2001, 16 ha)</li> </ul>
3	<i>Surface (totale)</i>	184 (+16) ha (dont 74 ha de la surface d'eau du lac de Linh Dam)
4	<i>Population (théorique)</i>	25.000 habitants
5	<i>Position dans la ville</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lac de Linh Dam, aux quartiers Dai Kim et Hoang Liet, arrondissement Hoang Mai, Hanoi<sup>17</sup></li> <li>- à l'entrée sud de Hanoi, à côté de la route natio-</li> </ul>

<sup>17</sup> Avant 2003 : communes Dai Kim et Hoang Liet, district (rural) Thanh Tri, Hanoi

		nale N° 1 et la périphérie N°3 - 7,5 km du centre-ville
6	<i>Montage de l'opération</i>	depuis 1997 (sauf la Zone résidentielle d'extension de Linh Dam du Nord), 2 phases : - Phase 1 : développement des infrastructures (développement des sols) - Phase 2 : développement des bâtiments (exploitation des sols)
<b>B Acteurs</b>		
1	<i>Décideur</i>	Premier ministre / Ministère de la Construction Municipalité de Hanoi
2	<i>Opérateur</i>	 HUD - Groupe du développement résidentiel et urbain du Vietnam <sup>18</sup> (géré par le Ministère de la Construction du Vietnam)
3	<i>Concepteur / Aménageur</i>	HUD - Groupe du développement résidentiel et urbain du Vietnam (géré par le Ministère de la Construction du Vietnam)
4	<i>Gestionnaire</i>	HUDS - Compagnie des services pour les logements et zones résidentielle (gérée par HUD)
<b>C Eléments programmatiques</b>		
1	<i>Pôle d'habitat</i>	- Villas (2-3 niveaux) - Maisons de compartiment (3-4 niveaux) - Immeubles (7 niveaux et plus)
2	<i>Pôle scolaire</i>	- Ecoles maternelles, primaires et secondaires
3	<i>Pôle culturel et de loisir</i>	- Parc culturel central - Cours de loisir, de sport
4	<i>Pôle commercial</i>	- Centres commerciaux (au niveau de ville) - Boutiques (au niveau de quartier)
5	<i>Pôle d'espace vert</i>	- Surface d'eau
6	<i>Transport</i>	- Circulation extérieure (3 <sup>e</sup> périphérie de la ville) - Circulation intérieure (aux niveaux de ville et de

<sup>18</sup> Prédécesseur « Compagnie du développement résidentiel et urbain » en 1989, « Corporation du développement résidentiel et urbain » en 2000, « Groupe du développement résidentiel et urbain » depuis 2010 - Nom en vietnamien « Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam », nom en anglais « Vietnam Housing and Urban Development Group - HUD »

	quartier)	- Parkings	- Arrêt terminal des bus
7	<i>Autres éléments</i>	- Hôtels	- Bureaux
		- Services administratifs	- Entreprises d'industrie propre
<b>D Financement</b>			
1	<i>Initiateur</i>	- Capital de mobilisation de HUD soi-même	- Budget gouvernemental
2	<i>Commercialisation</i>	- Organisations économiques et sociales	- Capitaux privés
<b>E Processus d'évolution</b>			
		- Avant projets : terrain palustre, rizières basses	- 15/06/1997 : commencer les travaux
		- La surface totale de logement : 990.000m <sup>2</sup>	- 2001 : ajouter le sous-projet « Zone résidentielle d'extension de Linh Dam du Nord » (16 ha)
		- 22/01/2009 : être reconnu « KDTM exemplaire » par la décision N <sup>o</sup> 78/QD-BXD du Ministre de la Construction	- 2009 : développer vers l'sud-ouest du lac de Linh Dam avec un autre nouveau projet « KDTM de Linh Dam du Sud-ouest » (76 ha, 7.800 habitants)



Photo aérienne de situation en 2013 (<http://maps.google.fr>)



<b>F Prix actuel du logement au marché immobilier de libéralisme</b>		
1	<i>Villa</i>	100-150 millions VND /m <sup>2</sup> (3.500-5.200 EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>19</sup>
2	<i>Maison de compartiment</i>	100-130 millions VND /m <sup>2</sup> (3.500-4.500 EUR/m <sup>2</sup> )
3	<i>Appartement</i>	30-35 millions VND /m <sup>2</sup> (1.050-1.200 EUR/m <sup>2</sup> )
<b>G Autres informations concernant le projet</b>		
1	<i>Le web du projet</i>	
2	<i>Le web de l'opérateur</i>	<a href="http://hud.com.vn">http://hud.com.vn</a>

Source : l'auteur

### **b. KDTM Viet Hung - « La grande zone résidentielle à l'entrée nord-est de la ville »**

Considérée comme une des KDTM de deuxième génération, KDTM Viet Hung hérite des expériences de celles de première génération. Cette KDTM se trouve au nord du fleuve Rouge où il y a des grands équipements industriels, des nœuds importants de transport au niveau national et interurbain. Toutefois, cette zone présente de nombreux inconvénients à la fois physique (la fondation géologique faible et fragile, de nombreux étangs et marais de l'ancienne Hanoi) et psychologique (la séparation en raison de l'existence du fleuve Rouge entraînant la difficulté, la crainte de circulation). C'est pourquoi c'est difficile que l'opérateur puisse appeler les ressources financières et attirer des résidents de vivre vraiment. Pourtant, l'opérateur de KDTM Viet Hung (qui est aussi l'opérateur de KDTM Linh Dam) souhaite que cette KDTM puisse devenir la deuxième KDTM exemplaire au nord du Vietnam.

Actuellement, l'opérateur recherche tous les moyens possibles pour appeler aux investissements de l'extérieur pour compléter les espaces et combler la KDTM Viet Hung. Par conséquent, de nombreux terrains sont transférés aux opérateurs secondaires sous la forme des sous-projets composants qui entraînent l'existence de la diversité de nombreux styles architecturaux et modes de gestion dans l'ensemble du projet détruisant la « homogénéité » dans la conception originale prévue.



En raison des inconvénients en termes d'attraction pour des habitants, les produits immobiliers à la KDTM Viet Hung sont aussi moins cher que aux 3 KDTM d'études restantes. Donc, la municipalité a également choisi cette KDTM pour installer ses autres projets de logement social, de logement institutionnel. Ainsi, Viet Hung peut être considérée comme une KDTM « populaire » de la ville sur le plan de la population (elle est compatible avec les habitants ayant faible et moyen revenu ou les gens qui obtiennent le soutien de l'Etat) et de la qualité spatiale (il existe plusieurs types de logement, comme de logement social, de logement institutionnel et de logement pour relogement). Aujourd'hui, à cette KDTM, pratiquement, il existe principalement secteurs des immeubles où habitent les KDTMeurs, mais les secteurs des villas et des

<sup>19</sup> En 2012, 1 EUR = 27.000 VND



maisons de compartiment sont établis un peu, sont en train dans la construction, ou sont encore abandonnés.

Tableau 7.3.2.b : Le curriculum vitae de la KDTM Viet Hung

<b>A Situation</b>		
		
1	<i>Nom du projet</i>	Projet de la nouvelle zone résidentielle de Viet Hung
2	<i>Sous-projets composants</i>	Non
3	<i>Surface (totale)</i>	210,5 ha
4	<i>Population (théorique)</i>	26.400 habitants
5	<i>Position dans la ville</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aux quartiers Duc Giang, Viet Hung, Thuong Thanh, Giang Bien, arrondissement Long Bien, Hanoi</li> <li>- à l'entrée nord-est de Hanoi, à côté de la route nationale N° 1 et 5</li> <li>- 7 km du centre-ville</li> </ul>
6	<i>Montage de l'opération</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- depuis 2004</li> <li>- 2004 : commence des travaux</li> <li>- en voie de construction</li> </ul>
<b>B Acteurs</b>		
1	<i>Décideur</i>	Premier ministre / Ministère de la Construction
2	<i>Opérateur</i>	 HUD - Groupe du développement résidentiel et urbain du Vietnam (géré par le Ministère de la Construction du Vietnam)

3	<i>Concepteur / Aménageur</i>	Institut d'Architecture tropicale (géré par l'Ecole supérieure d'Architecture de Hanoi)
4	<i>Gestionnaire</i>	HUDS - Compagnie des services pour les logements et zones résidentielle (gérée par HUD)
<b>C Eléments programmatiques</b>		
1	<i>Pôle d'habitat</i>	- Villas (2-3 niveaux) - Maisons de compartiment (3-4 niveaux) - Immeubles (5 niveaux sans ascenseur et 9-12 niveaux)
2	<i>Pôle scolaire</i>	- Ecoles maternelles, primaires et secondaires
3	<i>Pôle culturel et de loisir</i>	- Parc culturel central - Cours de loisir, de sport
4	<i>Pôle commercial</i>	- Centres commerciaux (au niveau de ville) - Boutiques (au niveau de quartier)
5	<i>Pôle d'espace vert</i>	- Parc
6	<i>Transport</i>	- Circulation extérieure (élargissement de la rue Ngo Gia Tu) - Circulation intérieure (aux niveaux de ville et de quartier) - Parkings
7	<i>Autres éléments</i>	- Hôpital - Bureaux - Services administratifs (aux niveaux de ville et de quartier) - Equipements industriels souterrains
<b>D Financement</b>		
1	<i>Initiateur</i>	- Capital de mobilisation de HUD soi-même
2	<i>Commercialisation</i>	- Organisations économiques et sociales - Capitaux privés
<b>E Processus d'évolution</b>		
- Avant projets : rizières, quartiers existants - 30/11/2011 : modification de la quantité de niveaux des immeubles aux lots CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01, BT-02 pour servir le projet de transfert de population du quartier ancien		



Photo aérienne de situation en 2013 (<http://maps.google.fr>)

#### **F Prix actuel du logement au marché immobilier de libéralisme**

1	Villa	45-60 millions VND /m <sup>2</sup> (1.550-2.050 EUR/m <sup>2</sup> )
2	Maison de compartiment	45-60 millions VND /m <sup>2</sup> (1.550-2.050 EUR/m <sup>2</sup> )
3	Appartement	20-25 millions VND /m <sup>2</sup> (700-850 EUR/m <sup>2</sup> )

#### **G Autres informations concernant le projet**

1	Le web du projet	
2	Le web de l'opérateur	<a href="http://hud.com.vn">http://hud.com.vn</a>

Source : l'auteur

#### **c. KDTM Thang Long du Sud (Ciputra Hanoi International City) - « Vers une ville nouvelle complète et moderne »**

La KDTM Thang Long du Sud (Ciputra) est un des premiers KDTM établies par la coopération entre des sociétés vietnamiennes et des investisseurs indonésiens en particulier ou des investisseurs étrangers en général à Hanoi. Ce projet ambitieux prévoit la création d'une ville nouvelle ayant ses infrastructures synchronisées et en harmonie dans un espace vert naturel. Il est prévu que, dans cette KDTM, il y aura 50 bâtiments à plusieurs étages, 2.500 maisons privées (villas) et des complexes de bureaux, centres commerciaux et de divertissement, les hôpitaux, les écoles et les services complets pour la communauté des KDTMeurs... en leur apportant une image de la plus haute qualité avec les services publics au niveau international. Par conséquent, le prix des immobiliers et des services ajoutés de cette KDTM est également presque le plus haut à Hanoi (le prix d'une villa de luxe à Ciputra atteint près de 300 millions VND/m<sup>2</sup> équivalant d'environ 11.000 EUR/m<sup>2</sup>).

La composition des sols dans le concept initial de KDTM Ciputra est montrée dans le tableau suivant :

**Tableau 7.3.2.c1 : La composition des sols dans le concept initial de KDTM Ciputra**

<i>Composants des sols</i>		<i>Pourcentage</i>
<b>1</b>	<b>Sols portant des logements</b>	<b>35,5</b>
<b>2</b>	<b>Sols portant des bâtiments publics</b>	<b>25,1</b>
2a	Sols portant des bâtiments publics (sauf des bâtiments commerciaux)	5,2
2b	Sols portant des bâtiments commerciaux	19,9
<b>3</b>	<b>Sols portant des espaces verts</b>	<b>17,3</b>
3a	Sol des surfaces d'eau	8,2
3b	Sols portant des parcs et des jardins publics	9,1
<b>4</b>	<b>Sols portant des circulations</b>	<b>20,0</b>
<b>5</b>	<b>Autres sols</b>	<b>2,1</b>
	Sols portant des infrastructures techniques	2,

*Source : Japan International Cooperation Agency (JICA), Hanoi People's Committee (2007)*

Considérée comme un symbole de « succès » sur le plan d'une KDTM « internationale » à Hanoi financée par les capitaux étrangers, la KDTM Ciputra offre aux ses habitants une vie « moderne et occidentale » à travers les principes de conception d'internationalisation effectué par les concepteurs étrangers. Pendant la phase initiale, l'opérateur et les concepteurs ont créé une image de « luxe » pour cette KDTM lorsque ses produits immobiliers étaient destinés aux vietnamiens ayant le revenu élevé ou aux étrangers travaillant et habitant à long terme au Vietnam. Toutefois, pendant la phase actuelle, l'opérateur souhaite convertir l'image de luxe de KDTM Ciputra en modèle écologique.



Tableau 7.3.2.c2 : Le curriculum vitae de la KDTM Thang Long du Sud - Ciputra

**A Situation**



1	<i>Nom du projet</i>	Projet de la nouvelle zone résidentielle de Thang Long du Sud - Ciputra Hanoi International City
2	<i>Sous-projets composants</i>	(1) Etape 1 (33 ha / 5.000 habitants) (2) Etape 2 (148,3 ha / 18.300 habitants) (3) Etape 3 (133,5 ha / 24.500 habitants)
3	<i>Surface (totale)</i>	314,8 ha
4	<i>Population (théorique)</i>	47.800 habitants
5	<i>Position dans la ville</i>	- aux quartiers Xuan La, Phu Thuong, arrondissement Tay Ho et aux communes Dong Ngac, Xuan Dinh, district Tu Liem, Hanoi - au nord-ouest de Hanoi, à côté des périphéries N° 2 et 3 - 8 km du centre-ville
6	<i>Montage de l'opération</i>	- 1997 : commence des travaux - 2002 : recommence des travaux (2012 : terminaison prévue) - 3 phase : phase 1 depuis 1997, phase 2 depuis 2004, phase 3 depuis 2008 - Présent : en voie de construction

**B Acteurs**

1	<i>Décideur</i>	Premier ministre / Ministère de la Construction - Ministère de la Planification et de l'Investissement / Comité populaire de Hanoi
---	-----------------	--

2	<i>Opérateur</i>	  Compagnie du Développement de nouvelle zone
---	------------------	---

		résidentielle de Thang Long du Sud <sup>20</sup>
3	<i>Concepteur / Aménageur</i>	Compagnie du Développement de nouvelle zone résidentielle de Thang Long du Sud
4	<i>Gestionnaire</i>	Compagnie du Développement de nouvelle zone résidentielle de Thang Long du Sud
<b>C Eléments programmatiques</b>		
1	<i>Pôle d'habitat</i>	- Villas (2-3 niveaux) - Maisons de compartiment (3-4 niveaux) - Immeubles (7 niveaux et plus)
2	<i>Pôle scolaire</i>	- Ecoles maternelles, primaires et secondaires
3	<i>Pôle culturel et de loisir</i>	- Centres sportifs - Cours de loisir, de sport
4	<i>Pôle commercial</i>	- Centres commerciaux (au niveau de ville) - Boutiques (au niveau de quartier)
5	<i>Pôle d'espace vert</i>	- Parc - Surface d'eau
6	<i>Transport</i>	- Circulation extérieure - Circulation intérieure (aux niveaux de ville et de quartier) - Parkings
7	<i>Autres éléments</i>	- Centre de conférence et d'exposition - Hôtels - Bureaux - Services administratifs
<b>D Financement</b>		
1	<i>Initiateur</i>	- Capital d'investissement étranger - Capital de mobilisation d'UDIC soi-même
2	<i>Commercialisation</i>	- Organisations économiques et sociales - Capitaux privés
<b>E Processus d'évolution</b>		
		- Avant projets : jardins des pêcheurs, rizières - 30/12/1996 : Le permis de l'investissement du Gouvernement vietnamien

<sup>20</sup> Nom en vietnamien « Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long », nom en anglais « Citra Westlake City Development Company limited » ; c'était une compagnie de coopération internationale entre le Groupe de l'Investissement et du Développement immobilier Ciputra (Ciputra Group) de l'Indonésie et la Corporation de l'Investissement et du Développement d'infrastructure urbaine de Hanoi (Tổng Công ty Đầu Tư Phát triển hạ tầng đô thị Hà Nội - Urban Infrastructure Development Investment Corporation - UDIC - gérée par le Comité populaire de Hanoi) du Vietnam

- 1997 : pause du projet par la crise économique en Asie
- 2002 : recommence des travaux
- 12/2006 : établissement du Service de Sécurité
- 06/2008 : établissement du Bureau de Téléphone et d'Internet



Photo aérienne de situation en 2013 (<http://maps.google.fr>)

**F Prix actuel du logement au marché immobilier de libéralisme**

1	<i>Villa</i>	150-180 millions VND /m <sup>2</sup> (3.800-5.200 EUR/m <sup>2</sup> )
2	<i>Maison de compartiment</i>	150-180 millions VND /m <sup>2</sup> (3.800-5.200 EUR/m <sup>2</sup> )
3	<i>Appartement</i>	40-55 millions VND /m <sup>2</sup> (1.350-1.900 EUR/m <sup>2</sup> )

**G Autres informations concernant le projet**

1	<i>Le web du projet</i>	<a href="http://www.ciputrahanoi.com.vn">http://www.ciputrahanoi.com.vn</a>
2	<i>Le web de l'opérateur</i>	<a href="http://www.udic.com.vn">http://www.udic.com.vn</a> <a href="http://www.ciputra.com">http://www.ciputra.com</a>

Source : l'auteur

**d. KDTM Duong Noi - « Le symbole de la nouvelle entrée sud-ouest de la ville extensive »**

Afin de mettre en œuvre le processus de développement global de la ville de Ha Dong de la province de Ha Tay (actuellement soit l'arrondissement Ha Dong de Hanoi) à l'horizon 2020, ainsi que la connexion à la planification régionale de capitale, le Comité du peuple de la province de Ha Tay a décidé d'établir une zone de développement urbain au nord de Ha Dong en créant une nouvel axe urbain synchronisé et moderne



pour le renforcement de relation entre la ville de Ha Dong et Hanoi. KDTM Duong Noi est une des KDTM importantes qui se trouvaient le long de cet axe. Cette KDTM est établie par Nam Cuong qui est une société privée mais elle est l'opérateur de plusieurs grands projets de KDTM à la province de Ha Tay ancienne.

La composition des sols dans le concept initial de KDTM Duong Noi est montrée dans le tableau suivant :

**Tableau 7.3.2.d1 : La composition des sols dans le concept initial de KDTM Duong Noi**

<i>Composants des sols</i>		<i>Pourcentage</i>
<b>1</b>	<b>Sols portant des logements</b>	<b>30,5%</b>
<b>2</b>	<b>Sols portant des bâtiments publics</b>	<b>16,7%</b>
2a	Sols portant des bâtiments commerciaux et des bureaux	7,1%
2b	Sols portant des écoles et des hôpitaux	9,7%
<b>3</b>	<b>Sols portant des espaces verts</b>	<b>27,5%</b>
<b>4</b>	<b>Sols portant des circulations</b>	<b>25,3%</b>


*Source : La décision No 2568/QD-UBND le 26/12/2007 de la Comité du peuple de la province de Ha Tay (ancienne) sur l'approbation du plan détaillé de la KDTM Duong Noi, échelle 1/500 (ville Ha Dong, province de Ha Tay)*

KDTM Duong Noi est une KDTM « spéciale » car ce projet comprend quatre terrains séparés (chaque terrain correspond chaque sous-projet qui fournit certains types des produits immobiliers). Selon la proposition initiale du projet, dans l'avenir, cette KDTM sera une KDTM privée moderne et monumentale au Vietnam du Nord, mais jusqu'à maintenant, surtout après le rattachement de la province de Ha Tay à Hanoi, ce projet tombe encore en désordre et apparemment sans avancements importants en raison du changement de la politique, de la planification de nouvelle Hanoi. En 2013, près de 5 ans après la date de commence de ce projet, qui est l'année de l'achèvement de la construction du projet, mais cette KDTM est établie seulement sur environ 30% de la superficie totale, la superficie restante est encore des terrains non-bâties. Quelques immeubles ont été construits et vendus, mais les maisons de compartiment et les villas de luxe sont formées faiblement par rapport leur nombre prévu. La trame viaire de cette KDTM est encore incomplète et temporaire en servant principalement les chantiers de construction. Le nombre des terrains (libérés mais) pas encore utilisés est grand, alors l'opérateur laisse les habitants locaux (qui sont les propriétaires anciens de ces terrains) les utiliser librement, comme leur culture ou leur élevage.

Toutefois, les produits immobiliers de la KDTM Duong Noi attirent les consommateurs en raison des astuces et de la stratégie de commercialisation de l'opérateur, comme l'introduction de chaque petit lot des produits au marché, la communication directe entre les acheteurs et l'opérateur sous la forme de ventes ouvertes et pu-


bliques (sans courtiers), le prix d'appartements de moins de 1 milliard VND et à payer possible en 3 ans, l'engagement de l'opérateur de ne pas augmenter le prix pendant ces 3 ans... Par conséquent, la KDTM Duong Noi est considéré comme un « succès » au marché immobilier à Hanoi (en termes de commercialisation des produits immobiliers) même si elle n'est pas encore terminée.

Tableau 7.3.2.d2 : Le curriculum vitae de la KDTM Duong Noi

<b>A Situation</b>		
		
1	<i>Nom du projet</i>	Projet de la nouvelle zone résidentielle de Duong Noi
2	<i>Sous-projets composants</i>	(1) Zone A (116,1 ha) (2) Zone B (29,4 ha) (3) Zone C (11,0 ha) (4) Zone D (22,7 ha)
3	<i>Surface (totale)</i>	179,2 ha
4	<i>Population (théorique)</i>	26.800 habitants
5	<i>Position dans la ville</i>	- aux communes Duong Noi, Yen Nghia, arrondissement Ha Dong, Hanoi <sup>21</sup> - à l'ouest de Hanoi, à côté des périphéries N° 3,5 et 4 (prévues) - 14 km du centre-ville
6	<i>Montage de l'opération</i>	- 2008 : commence des travaux - en voie de construction
<b>B Acteurs</b>		
1	<i>Décideur</i>	Premier ministre / Comité populaire de Hanoi <sup>22</sup>

<sup>21</sup> Avant 2008 : communes Duong Noi, Yen Nghia, ville Ha Dong, province Ha Tay

<sup>22</sup> Avant 2008 : Premier ministre / Comité du peuple de la province Ha Tay

2	<i>Opérateur</i>	 Nam Cuong Group - Compagnie de Groupe Nam Cuong <sup>23</sup>
3	<i>Concepteur / Aménageur</i>	Compagnie de la consultation constructive Thanh Nam (gérée par Nam Cuong Group)
4	<i>Gestionnaire</i>	Nam Cuong Group - Compagnie de Groupe Nam Cuong
<b>C Eléments programmatiques</b>		
1	<i>Pôle d'habitat</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Villas (2-3 niveaux)</li> <li>- Maisons de compartiment (3-4 niveaux)</li> <li>- Immeubles (7 niveaux et plus)</li> </ul>
2	<i>Pôle scolaire</i>	- Ecoles maternelles, primaires et secondaires
3	<i>Pôle culturel et de loisir</i>	- Cours de loisir, de sport
4	<i>Pôle commercial</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centres commerciaux (au niveau de ville)</li> <li>- Marché de nœud (au niveau de ville)</li> <li>- Boutiques (au niveau de quartier)</li> </ul>
5	<i>Pôle d'espace vert</i>	- Parc
6	<i>Transport</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circulation extérieure (rue Le Van Luong reliant l'arrondissement Ha Dong au centre-ville)</li> <li>- Circulation intérieure (aux niveaux de ville et de quartier)</li> <li>- Parkings</li> </ul>
7	<i>Autres éléments</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hôpital</li> <li>- Hôtels</li> <li>- Bureaux</li> <li>- Services administratifs</li> </ul>
<b>D Financement</b>		
1	<i>Initiateur</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Budget municipal</li> <li>- Capital de mobilisation et de Nam Cuong soi-même</li> </ul>
2	<i>Commercialisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisations économiques et sociales</li> <li>- Capitaux privés</li> </ul>

<sup>23</sup> Nom en vietnamien « Công ty Cổ Phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội », nom en anglais « Joint stock company Nam Cuong Ha Noi Group - Nam Cuong Group »

## **E Processus d'évolution**

- Avant projets : rizières, quartiers existants, cimetières
- 20/01/2008 : commence des travaux



Photo aérienne de situation en 2014 (<http://maps.google.fr>)

## **F Prix actuel du logement au marché immobilier de libéralisme**

1	Villa	50-60 millions VND /m <sup>2</sup> (1.700-2.050 EUR/m <sup>2</sup> )
2	Maison de compartiment	30-40 millions VND /m <sup>2</sup> (1.050-1.400 EUR/m <sup>2</sup> )
3	Appartement	20-23 millions VND /m <sup>2</sup> (700-800 EUR/m <sup>2</sup> )

## **G Autres informations concernant le projet**

1	Le web du projet	
2	Le web de l'opérateur	<a href="http://www.namcuong.com.vn">http://www.namcuong.com.vn</a>

Source : l'auteur



## LE JEU D'ARGENT DANS LES VISEES BIEN AMBITIEUSES DES ACTEURS

→ *Aborder les rôles, les dynamiques, les modes d'utilisation et les buts d'argent et de profit des acteurs dans le processus d'un projet de KDTM en analysant ses affaires et ses phases financières et économiques.*

### 8.1. Les autorités/décideurs

#### ***8.1.1. Le partage du pouvoir et financement dans le domaine du logement planifié***

Depuis 1954, après la libération du Nord du Vietnam, le gouvernement central et la municipalité de Hanoi se sont lancés la reconstruction de la ville d'après-guerre. En déterminant le chemin vers le socialisme avec l'économie centralisée et subventionnée, Hanoi est devenue l'un des grands centres industriels du Nord au Vietnam. Un grand nombre d'habitants des zones rurales ont afflué vers la ville pour s'assurer la quantité nécessaire de travailleurs aux usines. Cet exode a causé l'augmentation de la demande de logement. En plus de la rénovation, réparation et reconstruction dans les zone résidentielles existantes, le gouvernement central et l'autorité municipale ont commencé à faire bien ensemble les stratégies du développement de logement avec la devise « rapidité possible - grande quantité - bonne qualité - bas prix », c'est-à-dire on pouvait construire rapidement un grand nombre de logements de bonne qualité et à bas prix. En tirant les leçons des expériences du bloc des pays socialistes, les programmes de la fabrication du logement ont été lancés sous forme des zones résidentielles concentrées. C'était la première fois à Hanoi en particulier et au Vietnam en général qu'on fabriquait le logement de cette façon. Et les logements qui étaient fabriqués par ces programmes étaient connus sous le nom de « logements planifiés », autrement dit, les logements étaient construits par le régime de l'État, sous réserve des normes et règlements étatiques de construction. Les KTT qui ont été construits dans les grandes villes au Nord du Vietnam, en particulier à Hanoi, étaient le résultat de cette politique du logement.

Ainsi, dans le cours de l'économie centralisée et subventionnée, un seul acteur, l'Etat gardait les pouvoirs décisifs dans toutes les étapes de « planification - conception - construction - distribution » du logement. L'Etat était représenté par les « autorités - services spécialistes des autorités - entreprises publiques étatique ». Les autorités jouaient le rôle de direction générale dans l'ensemble du processus de fabrication de

logements à travers la mise en place des stratégies et des planifications sur la base des besoins locaux, des décisions et des politiques sur l'investissement constructif, ainsi que des arbitrages et des résolutions sur les travaux générateurs. Les services spécialistes des autorités jouaient le rôle spécialisé dans les conseils et les aides en donnant les normes et réglementations dans leurs domaines respectifs, la mise en œuvre de la surveillance. Les entreprises publiques étatiques (de construction) jouaient le rôle de mise en pratique des politiques du logement avec le financement subventionné par le budget de l'Etat. Le processus de distribution des logements était basé sur les plans et les priorités de l'État, principalement pour les fonctionnaires et les travailleurs des établissements étatiques ou des organismes militaires et policiers. On peut voir que la fabrication et la distribution du logement planifié étaient complètement fermées.

Le logement planifié devenait un élément important de la stratégie de développement social de l'Etat. Cependant, il était également un « fardeau » dans le budget de l'Etat qui faisait face aux plusieurs difficultés d'un pays d'après-guerre. Par conséquent, les logements planifiés de cette époque sont fabriqués en une série de style industriel et pragmatique avec le strict respect des normes étatiques qui réduit l'esthétique (moins décoratif) afin de minimiser les coûts de fabrication. La gradation de fabrication du logement planifié était généralement évaluée par les chiffres techniques et économiques comme suivants :

- La surface totale de plancher fabriqué (selon chaque année, selon chaque projet) ;
- La surface moyenne de logement par habitant (selon chaque projet, selon chaque acteur distribué) ;
- Le coût de fabrication par unité de surface de logements planifié (selon chaque projet)...

En 1986, avec le lancement de la politique « *Doi moi* » qui a marqué la fin de l'économie subventionnée, les programmes de logement planifié par le budget de l'Etat ont été aussi finis. Pendant environ 5 ans plus tard, l'État a laissé presque la fabrication du logement urbain au secteur économique privé. Cela a fait le développement du logement urbain massif, spontané et incontrôlé, surtout aux grandes villes comme Hanoi, où ses habitants étaient toujours actifs et dynamiques dans la création de nouvelles sources de logement pour répondre à la question de blocage du fonds de logement planifié qui était considéré par défaut comme l'alimentation principale précédente. Outre la forte baisse du nombre des nouveaux logements planifiés mis en réseau, les ceux existants dégénèrent aussi en raison de limites et blocages budgétaires dans leur gestion, entretien et amélioration.

Pendant les années 90 du XX<sup>e</sup> siècle, sous la pression de la gestion urbaine et la sécurité du logement qui étaient provoquées par la vague de forte urbanisation d'une économie ouverte, le gouvernement central a proposé la reprise des programmes de fabrication du logement en masse, mais sur la base d'un autre mécanisme fondée sur « la coopération entre l'Etat et le peuple ». Cela signifie que l'État crée la politique et le cadre juridique pour l'établissement des zones résidentielles, les sources financière qui seront soulevées en grande partie du secteur économique privé par la participa-



tion des entreprises ou des individus, la distribution des logements sera principalement basée sur les principes de la commercialisation au marché libre. Pour assurer le bon déroulement du projet en conformité des directions prévues, l'Etat modifie les systèmes juridiques plus ouverts : il accepte les transactions commerciales de marché libre (qui ont été précédemment interdits), le partage et l'encouragement de la contribution du secteur économique privé dans un certain nombre de domaines (qui étaient considérés comme le monopole de l'État), y compris la planification du logement qui était un domaine important. Ceci est estimé comme une révolution dans le point de vue de l'Etat quand il reconnaît le rôle du secteur économique privé dont l'existence était illégale dans la période précédente.

L'un des changements les plus importants est constitué par les nouvelles règles relatives aux DUS. En considérant comme une marchandise sur le marché, l'achat-vente et le transfert des DUS sont reconnus par l'Etat. Selon PANDOLFI Laurent (2001), « *la réforme foncière engagée avec la Loi foncière de 1993 avait permis la création d'un cadre juridique pour l'aménagement dans un contexte de marché : le commerce d'infrastructure. La municipalité transfère, moyennant paiement, les droits d'usage du sol des projets aux entreprises de construction-promotion. Celles-ci indemnisent les ayants droit, puis revendent les droits d'usage des terrains aménagés ou bâtis aux particuliers à un prix tenant compte du coût de l'aménagement* ». Les premiers tests du projet de zone résidentielle au Vietnam (plus exactement à Hanoi) ont été établis sur ce changement. La mobilisation de fonds provenant des ressources privées a répondu simultanément à deux questions différentes des opérateurs-promoteurs :

- (1) La création des ressources abondantes et potentielles du financement (pour les projets de zone résidentielle) qui est perçue comme une grande difficulté pour tous les opérateurs après le blocage de subvention étatique dans le domaine de la fabrication de logements ;
- (2) L'assurance de la mise en scène de la nouvelle politique de l'Etat sur le développement du logement planifié.

D'abord, les premières opérations ont été mises en scène par les opérateurs qui étaient les entreprises publiques étatiques (centrales et locales), puis les opérateurs de la prochaine génération de KDTM s'étendent aux entreprises étrangères (sous forme des entreprises de 100% de capital étranger ou des entreprises de mixité mi étrangère mi domestique) et aux entreprises privées. Ceci montre que, dans un nouveau contexte économique, le gouvernement partage de plus en plus son pouvoir de la fabrication du logement sous forme de grand projet, il ne tient plus son rôle de monopole dans la fourniture de logement. A ce moment-là, le concept de « logement planifié » commence à être compris dans un sens plus large : les logements sont fabriqués à travers des programmes, des projets de zones résidentielles proposés par les entreprises économiques (sur la base de la planification, de la direction et de la stratégie de développement de l'espace urbain) et adoptés par les autorités (représentant de l'Etat). En d'autres termes, dans l'économie de marché au Vietnam, les logements planifiés sont les fruits d'une collaboration entre les orientations socio-politiques de l'Etat et les investissements financiers mobilisés des ressources diverses



dans la société. Ainsi, le rôle de l'Etat, qui se manifeste surtout dans la phase de planification, est partagé avec des autres acteurs dans les phases restantes.

Le partage du pouvoir et du financement dans la fabrication du logement planifié entraîne l'extension des bénéficiaires des projets de zones résidentielles : ils viennent de toutes les classes sociales, tant qu'ils ont assez capacité économique d'acheter le DUS ou le droit de propriété du logement. La distribution des logements, qui est établie sur la base de l'accord de vente-achat du marché, non seulement encourage la participation des entreprises dans la fabrication et la fourniture de logements, mais encore contribue à la formation du marché immobilier particulier vers un marché libre général complet. Toutefois, un nouveau problème se pose sur la possibilité d'accès à la propriété d'un logement pour les personnes défavorisées dans la société : elles ne peuvent pas se permettre de posséder un logement en raison de leur capacité économique. Alors qu'auparavant, elles ont espéré louer un appartement avec le petit loyer aux KTT qui étaient considérés (officieusement) comme un type du secteur de logement social au Vietnam, donc maintenant le marché de logements locatifs aux KDTM pratiquement est disparu. L'Etat a pris des mesures pour intervenir et assurer une certaine quantité de logement social aux KDTM (en dehors des logements commerciaux) ou établir les zones de logement social sous forme de KDTM, mais ces mesure ne sont pas très réussies car ce type de logement est défavorable (notamment sous l'angle de profit économique) pour les opérateurs. Les projets actuels de logement social se font en raison de l'« ordre administratif » des autorités au lieu de « volontaire » des opérateurs (cette analyse seront approfondie dans les sections suivantes).

### **8.1.2. Le caractère arrangeable du plan d'occupation des sols**

Selon la classification de la conception dans le système d'aménagement urbain du Vietnam, pour une ville, il existe 2 niveaux de l'établissement de POS urbain :

(1) Au niveau de ville : le POS pour l'ensemble de la ville d'échelle 1/5000 ou moins en fonction de la taille des villes, établis obligatoirement par les autorités provinciales ou ville-provinciale. Ce POS d'échelle 1/5000 est la base juridique de diriger les POS aux échelles plus petites au niveau de sous-ville ;

(2) Au niveau de sous-ville :

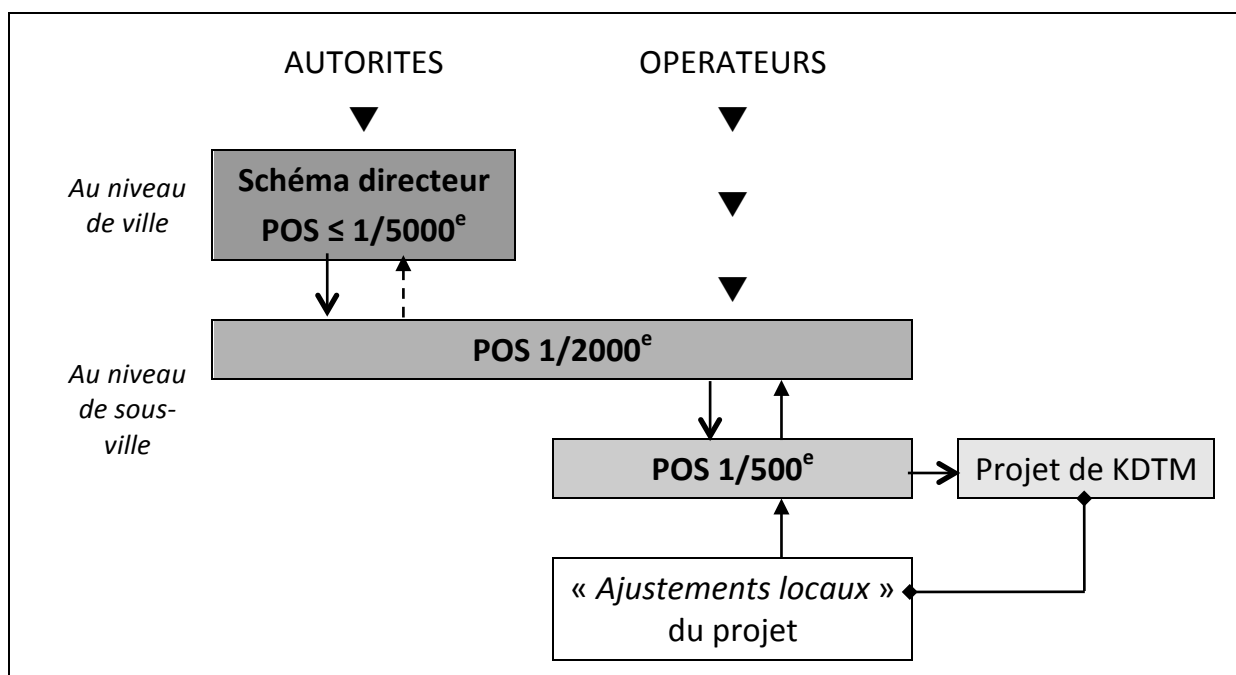
- Le POS d'échelle 1/2000 détermine les fonctions principales et la localisation des projets en fonction de secteur (logement, industrie, services, loisirs...) de chaque zone partielle de la ville, ses principes d'organisation spatiale, architecturale et paysagère, ses indicateurs de population, ses cibles l'occupation des sols, ses infrastructures pour chaque son îlot et ses systèmes des réseaux techniques pour chaque sa rue. Ce plan est destiné à la direction pour la gestion constructive et urbaine. Le POS d'échelle 1/2000 est généralement créé par les autorités locales (au niveau provincial ou ville-provincial).

- Le POS d'échelle 1/500 détermine plus concrètement et plus exactement les indicateurs de population, les taux d'occupation des sols, les infrastructures techniques, les

solutions d'organisation architecturale pour chaque parcelle, l'aménagement du réseau technique public aux frontières de parcelle et la possibilité de mise en œuvre des bâtiments. Ce plan est basé et est détaillé sur le POS d'échelle 1/2000, conformément à l'orientation spatiale qui a été proposée par le POS d'échelle 1/2000. Ce plan est pour faire l'établissement des projets concrets. Le POS d'échelle 1/500 des projets commercialisable est établi par leur opérateur (le POS d'échelle 1/500 des autres zones hors territoire des projets est établi par les autorités locales pour servir leur gestion de la construction, leur délivrance des permis de construire).

Ainsi, le POS (d'échelle 1/500) est généralement créé par les opérateurs. Dans certains cas, si les opérations sont établies sur des terrains sans POS d'échelle 1/2000, les opérateurs, qui peuvent remplacer les autorités, le créent. Cela montre que l'Etat accepte de transférer une part de son action dans le processus de l'aménagement du territoire aux opérateurs pour améliorer les règles d'aménagement qui fonctionnent mal et d'une façon insuffisante au Vietnam. Cette augmentation du pouvoir d'aménagement, d'une part aide les opérateurs à avoir un cadre juridique à temps, en évitant les lenteurs des formalités administratives pour assurer l'avancement du projet, mais d'autre part, est aussi la cause de l'apparition des signes de l'intégration des visées économiques des opérateurs dans la planification du développement de l'espace urbain dont les éléments sociaux sont (plus) importants.

**Tableau 8.1.2 : Les relations entre les POS et leurs acteurs**



Notes : → direction      → modification      --▶ modification possible

Source : l'auteur

Les visées économiques des projets qui se reflètent dans la planification couvrent et dominent les politiques sociales et ainsi que le développement spatial local. Mais la plupart des POS ont été adoptés en raison de rôle important des ressources finan-

cières des projets pour le développement général local. Surtout aux zones urbaines où il existe plusieurs opérations menées par les acteurs différents, les POS sont parfois contradictoires et ce sont les autorités qui arrangent ces contradictions. Même certaines autorités doivent changer leurs politiques de développement urbain en fonction de ces projets. Ainsi, on peut dire que les autorités sont « dirigées » par les opérateurs dans la planification du développement spatial sur les territoires sous leur gestion.

Pour les KDTM, afin de faciliter l'approbation des autorités, les opérateurs soumettent souvent les plans initiaux dans lequel les normes et les règlements sur l'aménagement et l'architecture sont garantis idéalement. Après l'approbation par les autorités de ces plans initiaux, les opérateurs continuent à soumettre les changements plus favorables pour eux concernant ces plans avec plusieurs raisons subjectives et objectives. Ces changements ont soumis à plusieurs fois sur les petites parties différentes du projet (pour s'assurer que leur échelle et leur ampleur dans les limites permises des règlements juridiques), communément appelé « *ajustements locaux* » ou « *ajustements partiels* »<sup>1</sup>, afin d'élever la surface des sols commercialisables au maximum. Les autorités les savent, et dans certains cas, ces changements ne sont pas acceptés. Mais alors que les autorités doivent renoncer leur désapprobation en raison de la pression des communautés touchées quand les projets sont tombés délibérément au point mort par ses opérateurs avec les causes qui ont l'origine de ces changements.

Ainsi, les changements ont lieu pas à pas « en silence » et après certain moment, les occupations des sols ne sont pas celles approuvées initialement mais sans études complémentaires sur les effets causés par ces changements. Les changements importants observés dans le projet de KDTM, qui sont la modification des taux d'utilisation des sols (superficie des bâtiments dans leur parcelle, la hauteur du bâtiment ...) provoquent les ajustements démographiques, la transition fonctionnelle des terrains (terrain publique / terrain résidentiel, terrain non-commercialisable / terrain commercialisable, terrains de logement collectif / terrain de logement privé ...). Une autre astuce, qui est souvent utilisée pour « rationaliser » ces changements, est la « mise à jour » de planification car, après un certain temps, les plans initiaux, qui deviennent obsolète et ne répondent pas aux besoins des développements actuels, doivent être remplacés par les autres.

Selon la Banque mondiale (2011), dans certains cas, les planifications et leurs ajustements sont approuvés en raison des intérêts de certains groupes qui ont des liens avec des représentants des autorités. Ces affaires risquent de porter atteinte aux règles de la planification territoriale qui est déformée facilement pour les profits économiques des opérateurs. Bien que dans les documents juridiques relatifs aux POS au Vietnam, on règle la demande obligatoire des consultations publiques préalables avant l'approbation des autorités, mais ces règlements sont toujours élastiques et théoriques. En pratique ces règlements ne sont pas appliqués. Ce sont les ajustements qui entraînent l'état instable des POS, en particulier dans les grandes villes

---

<sup>1</sup> « *Điều chỉnh cục bộ* » en vietnamien

comme Hanoi où ses sols ont une grande valeur. Ceci montre l'« infériorité » des organisations institutionnelles par rapport aux organisations économiques car ces organisations économiques tiennent des atouts des stratégies du développement spatial local - ce sont les projets (grands et importants) dont les ressources financières sont fournies par eux-mêmes.

### **8.1.3. La responsabilité des décideurs et les projets sur le papier**

En règle générale, pour l'appel plus efficace de l'investissement, les autorités locales mettent en liste annuelle des projets qui sont dirigés par la planification stratégique locale du développement économique et de l'espace urbain. Toutefois, certains projets peuvent être ajoutés en fonction de la proposition des opérateurs, après convaincre les autorités sur la nécessité et les avantages qu'ils apportent. Ces projets ajoutés sont souvent créés, recherchés et élaborés par les opérateurs eux-mêmes avec leurs ressources financières privées.

Outre les projets ajoutés qui sont réellement sérieux, en fait, profitant de cette disposition, avec les accords implicites ou les relations personnelles entre les opérateurs et les responsables qui ont la capacité de décider, plusieurs projets sont approuvés mais pas en fonction de leur réelle pertinence. Après l'approbation, ces projets ne sont pas mis en scène ou sont mis en scène très lentement. Puis les opérateurs divisent les terrains du projet en plusieurs morceaux, vendent ou concèdent le DUS de ces morceaux aux autres acteurs sous forme d'« opérateurs secondaires » afin de profiter de l'écart des valeurs foncières<sup>2</sup>, bien qu'il n'existe aucun investissement ou qu'il existe très peu d'investissement pour la préparation d'infrastructures du projet. Ceci est considéré comme une façon de « réservation égoïste des sols » des opérateurs, car ils trouvent que, dans le contexte juridique de la situation économique actuelle au Vietnam, la terre elle-même, après un certain temps, fructifie automatiquement (même si elle n'est pas investie de financement pour l'établissement d'infrastructures), mais l'Etat ne peut pas obtenir d'impôts sur cette augmentation de valeur. En d'autres termes, les profits générés par la terre tombent dans les mains des opérateurs, tandis que les habitants perdent la terre, l'Etat perd l'impôt. Ainsi apparaissent de plus en plus nombreux projets « colossaux », en occupant des sols immenses (de plusieurs centaines à plusieurs milliers d'hectares), qui sont créés par les opérateurs manquant d'expérience et de capacité financière, en particulier avec les projets de KDTM.

Ces « réservations égoïste des sols » des « projets sur le papier » causent de nombreuses implications pour les communautés des habitants locaux. Ce sont ces projets qui créent une valeur de « développement virtuel » car ils n'apportent que les attractions virtuelles avec des chiffres sur le papier, en pratique l'économie locale est améliorée difficilement par ces projets, ils apportent même des aspects négatifs. Les terrains des opérations sont à l'origine de terres agricoles, quand ils sont projetés, ils seront tombés temporairement en état de « suspension », d'une part qui entraîne la stagnation des productions agricoles et les gros impacts pour la vie et les revenus des

---

<sup>2</sup> L'écart des valeurs foncières sera analysé dans la section suivante

habitants locaux, d'autre part qui crée une attente passive sur les impacts des projets pour un « changement de vie ».

**Tableau 8.1.3 : Quelques projets « colossaux » de KDTM (ayant la surface plus de 500ha) approuvés par le Comité de peuple de la province Ha Tay (ancienne) juste avant 01/08/2008**

<i>Nom du projet</i>	<i>Surface totale (ha)</i>	<i>Population prévue (personnes)</i>	<i>Distance au centre-ville (km)</i>	<i>District (rural)</i>
KDTM écologique My Duc	1.460	-	36,8	My Duc
KDTM d'éducation - santé Ung Hoa	840	-	35,6	Ung Hoa
KDTM Chuong My 1	946	-	26,6	
KDTM Chuong My 2A	2.100	-	27,6	Chuong My
KDTM Chuong My 2B	1.600	-	25,3	
KDTM Chuong My 3	1.100	-	30,3	
KDTM commerciale Sud-ouest Quoc Oai	2.800	-	30,2	Quoc Oai
KDTM Thanh That	2.115	-	29,7	Thach That
KDTM Phuc Tho	531	-	33,2	Phuc Tho

*Source : Plan des projets urbains à nouvelle Hanoi publié par la Maison d'édition des Ressources, de l'Environnement et des Cartes du Vietnam*

Pour les projets de KDTM mis en réseau à ville Hanoi, au moment « sensibles » où les limites administratives de Hanoi ont été élargies, une grande surface de terres agricoles à la province Ha Tay et aux 4 communes de la province Hoa Binh avait été « projetisée » ou « KDTMisée ». On a des soupçons en raison des profits économiques privés de ces KDTM. Evidemment, ces KDTM ont des inconséquences car :

- Premièrement, c'est difficile pour que les opérateurs puissent mobiliser les ressources financières énormes pour mettre en scène leurs projets dans le contexte de l'économie actuelle du Vietnam ainsi que du revenu des vietnamiens ;
- Deuxièmement, c'est aussi difficile pour que les opérateurs puissent vendre tous les logements du projet (si ce projet est fini complètement) sous l'angle des besoins limités de logement et de l'attraction de la position physique du projet dans la ville.

Ainsi, les questions sont posées : pourquoi les autorités (centrales et locales) approuvent facilement ces projets « spectaculaires » ; qui sera responsable de ces projets et de leurs impacts lorsque les autorités provinciales de Ha Tay (ancienne) seront rattachées à celles de Hanoi (nouvelle) ?

Les ajouts des projets de développement spatial, en raison de l'acceptation des autorités centrales et locales (parfois leur idées sont les « ordres impératifs » pour les autorités locales), font nombreux POS locaux prévues devenir rapidement obsolète après peu de temps de leur publication et de mise en œuvre. Au lieu d'un outil efficace pour la direction des projets, ils deviennent des « nouvelles » qui mettent à jour la pratique.

## 8.2. Les opérateurs/financeurs

### 8.2.1. Les modes d'acquisition foncière - les affaires de superprofit

#### a. L'énorme écart entre les prix fonciers « formels » de l'Etat et « informels » du marché libre

La loi foncière de 1993 (modifiée en 1998), qui a été lancée par les autorités centrales, accompagnant un système des documents juridiques et politiques spécifiques sur le domaine foncier et immobilier dont la production, la création des fonds fonciers pour le développement des infrastructures et des logements urbains... devenait la base de la naissance et du développement du marché immobilier officiel au Vietnam. Désormais, le DUS devient aussi officiellement, dans l'économie de marché, un type de marchandise important qui contribue à la formation du marché immobilier et le terme « prix de terre » au Vietnam sont bien compris comme « prix du DUS » (qui est défini officiellement dans la loi foncière de 2003 « le montant par unité de surface de sol réglé par l'Etat ou formé dans le marché des transactions de DUS »).

Tableau 8.2.1.a : Les réformes de la politique foncière au Vietnam

<i>Epoque</i>	<i>Cadre juridique important</i>	<i>La participation au marché des gens qui utilisent la terre</i>	<i>Mécanisme de gestion du prix de terre</i>
01/01/1988 14/10/1993	Loi foncière de 1988	Interdit de commercialiser le DUS au marché	La terre sans prix, impossibilité de son achat/vente
15/10/1993 31/12/1998	Loi foncière de 1993	<b>Les foyers, les individus ont le DUS en l'échangeant, l'aliénant, l'héritant, le louant et l'engageant</b>	<b>La terre a son prix qui est déterminé par l'Etat</b> (ce prix égale souvent environ 10-20% du prix du marché)
01/01/1999 31/06/2004	Loi foncière de 1993, modifiée	- Les foyers, les individus ont le DUS en l'échangeant, l'aliénant, l'héritant, le louant et l'engageant <b>- Les organisations économiques, qui</b>	La terre a son prix qui est déterminé par l'Etat (ce prix est plus haut que celui de la

en 1998 et 2001	<b>utilisent les terrains disposés par l'Etat (limités dans certains cas) ou loués de l'Etat avec le mode de paiement de loyer en une seule fois<sup>3</sup>, ont le DUS en l'aliénant, le louant, le sous-louant (dans les zones industrielles), le prenant à faire la bienfaisance (selon les règlements juridiques), l'hypothéquant, l'avalisant et le contribuant aux affaires comme un bien</b>	période antérieure)
01/07/2004 à l'aujourd'hui	Loi foncière de 2003  - Les foyers, les individus ont le DUS en l'échangeant, l'aliénant, <b>l'offrant</b> , l'héritant, le louant, l'engageant et <b>le contribuant aux affaires comme un bien</b>  - Les organisations économiques <b>domestiques</b> qui utilisent les terrains disposés par l'Etat (limités dans certains cas) ou loués de l'Etat avec le mode de paiement de loyer <b>une seule fois</b> ou les <b>organisations économiques étrangères qui utilisent les terrains loués de l'Etat avec le mode de paiement de loyer en une seule fois</b> , ont le DUS en l'aliénant, le louant, le sous-louant (dans les zones industrielles), l'offrant <del>la</del> prenant à faire la bienfaisance (selon les règlements juridiques), l'hypothéquant, l'avalisant et le contribuant aux affaires comme un bien	La terre a son prix qui est déterminé par l'Etat <b>pour assurer qu'il concorde avec celui au marché</b>

Notes: **abc** Les nouveaux règlements ajoutés, ~~abc~~ Les anciens règlements supprimés

Source : l'auteur

Depuis les exigences pratiques pour la gestion et de développement du marché immobilier qui est encore récent, les autorités centrales ont également de nombreuses actions visant à réformer le mécanisme de gestion et régler efficacement le prix des

<sup>3</sup> Selon PANDOLFI Laurent (2001), à partir de la Loi foncière de 1998, au Vietnam, il existait 3 formes de la disposition des terres de l'Etat : (1) La disposition gratuite des terres, réservée aux entreprises agricoles, forestières, piscicoles et salines ; aux organisations et entreprises qui utilisent les terrains pour construire leurs propres locaux ou les utilisent pour une activité culturelle, sociale, scientifique ou diplomatique ; aux organisations qui réalisent des projets d'infrastructures et d'édifice publics qui sont cédés ensuite gratuitement à l'Etat ; (2) La disposition des terrains moyennant le paiement des DUS, réservée aux entreprises et organisations qui conduisent des projets immobiliers de logement ou réalisent des travaux d'infrastructure ; (3) La location des DUS, comprend 2 modes : (3a) Le loyer payé annuellement, cette disposition réservée aux entreprises qui investissent dans la réalisation des zones industrielles ; (3b) Le loyer payé en une seule fois, cette disposition réservée aux investisseurs étrangers sous forme des sociétés mixtes ou des sociétés à capitaux entièrement internationaux.



terrains. Par conséquent, les autorités centrales confient aux autorités provinciales/ville-provinciales la publication annuelle du cadre des prix fonciers sur lequel est basé le calcul de la valeur économique de terre dans des transactions immobilières concernant le rôle de l'Etat. Ce prix publié est considéré comme « le prix officiel » ou « le prix de l'Etat » de terre en opposition au « prix officieux » ou « prix du marché » de terre dans les affaires du marché immobilier. La question est la (trop) grande différence entre ces 2 types de prix foncier et le but de les utiliser dans les activités de négociation.

Selon la Loi foncière de 2003, « le prix officiel de terre » est « *publié ouvertement par le Comité du peuple des provinces/villes-provinces le 1<sup>er</sup> janvier chaque année* » et « *touché le prix réel d'aliénation du DUS au marché dans les conditions normales ; quand il existe une grande différence entre ces 2 prix, il faut doit l'ajuster* ». Ces dispositions montrent la volonté de l'Etat dans la gestion et l'intervention administrative sur la valeur de terre, mais encore sur la base des principes du marché. Ainsi, le « prix officiel de terre » devient une catégorie juridique, un outil de gestion administrative de l'Etat. Cependant, la détermination du « prix officiel de terre » est encore un problème. Il y a deux facteurs essentiels pour déterminer ce prix :

(1) Le « prix de terre du marché » (est la base pour déterminer le « prix de terre de l'Etat ») ;

(2) L' « écart (permis) » entre « prix de terre de l'Etat » et « prix de terre du marché » (pour que le « prix de terre de l'Etat » puisse toucher le « prix de terre du marché »).

En d'autres termes, « prix de terre de l'Etat » = « prix de terre du marché » + « écart (permis) ».

Au Vietnam, actuellement, ce n'est pas un établissement spécifique qui détermine le prix de terre. Cette détermination est chargée par les service de gestion foncière des autorités provinciales/villes-provinciales (qui ont aussi la compétence de donner les décisions concernant les affaires foncières). Le « prix de terre du marché », selon le point de vue de ces établissement, est celui dans les transactions libres au marché qui sont certifiées par les établissements administratifs<sup>4</sup>. Cependant, l'acheteur et le vendeur dans ces transactions sont d'accord en déclarant un prix inférieur à la valeur réelle pour réduire les impôts de ces transactions à payer à l'Etat. C'est pourquoi le « prix de terre de l'Etat » est (toujours) plus bas que le « prix de terre du marché » dès le moment de sa publication (au début de l'année). Il est plus difficile pour la détermination du « prix de terre du marché » aux zones où il n'existe pas ou il existe peu de transaction immobilière. Donc, un an est une durée trop longue pendant laquelle les autorités fixent le prix de terre dans un contexte fluctuant du marché immobilier du Vietnam (généralement vers l'augmentation du prix). En fait, à la fin de l'année (le moment le plus excitant du marché immobilier), la différence entre ces deux prix est plus prononcée.

---

<sup>4</sup> Au Vietnam, les transactions libres au marché immobilier sont considérées comme celles légales quand elles sont certifiées par un établissement administratif. Cette certification est pour assurer les droits et les obligations de l'acheteur et du vendeur, constitue aussi la base du calcul des impôts sur le revenu de la transaction.

Bien qu'il existe la réglementation concernant la « touchabilité » du « prix de terre de l'Etat » au « prix de terre du marché », mais il n'existe aucune réglementation sur la détermination et quantification de cette notion. Le concept de « touchabilité » signifie ici seulement en théorie, autrement dit, l'Etat permet un écart entre le « prix de terre de l'Etat » et le « prix de terre du marché », mais il ne précise pas de dimension permise de cet écart. En effet, la détermination de « touchabilité » est une acte vide de sens parce que le « prix de terre de l'Etat » ne peut pas être passif constant changement en fonction des changements réguliers du « prix de terre du marché ».

En étant déterminé en fonction de deux facteurs vagues et en étant toujours plus bas que le « prix de terre du marché », le « prix de terre de l'Etat », au lieu d'un outil de gestion et de règlement efficace des autorités pour le marché immobilier, déforme un peu la vraie valeur de terre. C'est l'Etat qui est en train de faire les dommages à lui-même et à son peuple en baissant la valeur d'un des biens nationaux les plus précieux.

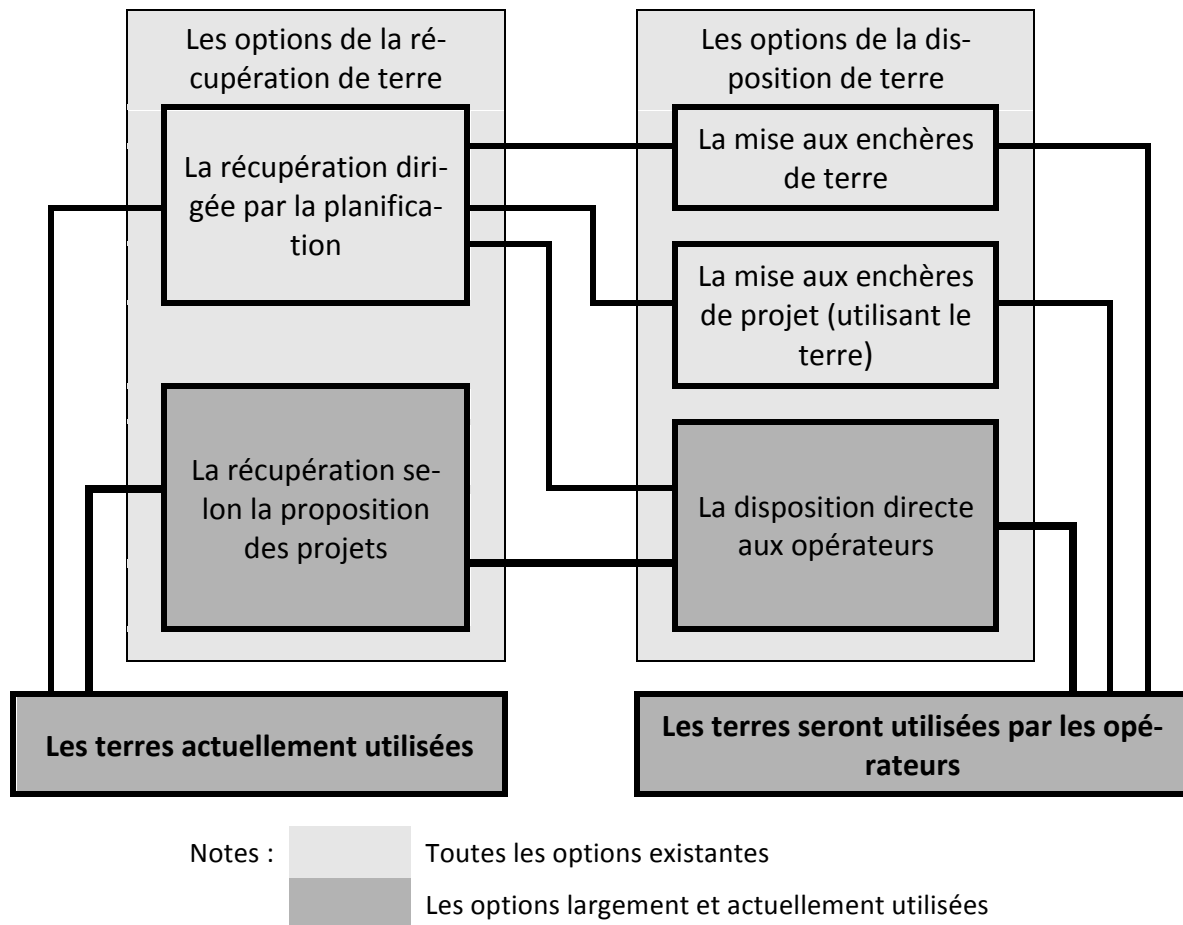
### ***b. Les acquisitions foncières administratisées et étatisées***

Selon la loi foncière de 2003, c'est l'Etat qui a le droit de retour<sup>5</sup> des terrains pour les redispenser aux projets servant la défense, la sécurité, les intérêts nationaux, les intérêts publics et le développement économique (pour les autres projets, leurs opérateurs font les acquisitions sur la base des accords entre eux et les propriétaires actuels des terrains). C'est une « ouverture » juridique qui entraîne les abus de mise en œuvre des projets dont les terrains retournent à l'Etat, puis l'Etat les dispose directement aux opérateurs car on peut comprendre que ce réglementation sont possible appliquée dans presque tous les cas, c'est-à-dire on peut utiliser l'autorité de l'Etat pour récupérer la terre, en particulier pour les projets servant 2 buts derniers (les intérêts publics et le développement économique) car tous les projet de zones résidentielles est souvent chargés des mission de l'amélioration des conditions de vie des habitants, ainsi que du renforcement du développement économique local. Absolument, quand l'Etat fait l'acquisition des terrains, il utilise le cadre « prix de terre de l'Etat » à calculer l'indemnisation pour les personnes qui perdent leurs terrains dans le territoire des projets. Les opérateurs savent profiter cette « ouverture » juridique : s'ils utilisent « le prix de terre de l'Etat » dans l'acquisition de terre (au nom de l'Etat), après la phase de cette acquisition, naturellement, ils ont la « pleine jouissance » créée par la différence entre les deux prix. Donc, en fait, aux projets de KDTM, il existe souvent l'acquisition de terre forcée par les documents administratifs impératifs des autorités.

---

<sup>5</sup> C'est l'Etat qui a le droit suprême de retour (ou de récupération) de terre. La nature de ce retour de terre est une acquisition. Mais au Vietnam, on évite le mot d' « acquisition » car il existe juridiquement la propriété nationale pour toutes les terres dont l'Etat est le représentant, les organisations et les individus ne peuvent qu'avoir le DUS. Alors, on préfère le mot de « dédommagement », c'est-à-dire l'Etat dédommagèrent les anciens propriétaires (de DUS) des terrains avec un certain montant en échange de leurs DUS et des dommages physiques économiques concernant leurs exploitations sur ces terrains.

**Tableau 8.2.1.b : Les options de la récupération et de la disposition typique de terre (selon le principe d'acquisition forcée de terre) au Vietnam**



Source : La Banque mondiale (2011)

Ainsi, l'existence du système de deux prix et des réglementations « ouvertes » sur l'autorité de l'acquisition de terre apporte les valeurs et les avantages économiques soudaines, trop grands pour les opérateurs des projets immobiliers (dont les projets de KDTM un type important) s'ils savent les utiliser habilement. Par conséquent, au lieu de l'accord sur le prix d'acquisition de terre entre les opérateurs (qui jouent le rôle des acheteurs) et les habitants (qui jouent le rôle des vendeurs) selon des réglementations juridiques (pour les projets commercialisables), les opérateurs peuvent « réaliser des dessous de table » avec les autorités pour créer les décisions de récupération de terre sur le principe du « prix de terre de l'Etat ». Évidemment, la valeur de différence de deux prix de terre est plus élevée que les frais d'accord que les opérateurs font pour « recourir » aux autorités.

Les opérateurs qui sont les entreprises non-étatiques, bien qu'ils aient parfois une capacité financière faible, peu d'expérience et peu de fiabilité au marché immobilier, sont en contrepartie très actifs et dynamiques pour créer des raisons très raisonnables en mobilisant les officiels des autorités dans la disposition directe de terre sans mise en enchères. Avec quelques frais implicites à leur avantage, les opérateurs peuvent « commander » aux autorités les décisions administratives concernant la ré-

cupération forcée de terre. C'est l'une des principales causes des litiges, des conflits sur l'acquisition de terre entre les opérateurs et les habitants qui devient de plus en plus systématique. Cependant, l'absence actuelle des dispositions juridiques claires pour aborder les questions de désaccord avec le prix de l'acquisition de terre et les opposition à la récupération de terre d'un certain nombre des habitants perdant leurs terres, entraîne parfois des conflits entre les opérateurs et les habitants, le recours à la force policière et militaire.

Pour les opérateurs qui sont des entreprises étatiques, considérés comme les « propres enfants » de l'État, ils auront plus de privilèges que les autres opérateurs dans les procédures administratives concernant l'usage de sols. Afin que quelques projets stratégiques ou projets « réussis obligatoirement » puissent se développer en bonne orientation et être gérés plus facilement, l'Etat a besoin des opérateurs qui ont plusieurs expériences et une grande capacité financier. Ce sont ces entreprises sur lesquelles l'Etat peut compter. En contrepartie, l'Etat utilise ses pouvoirs administratifs suprêmes pour aider les opérateurs à résoudre les problèmes concernant les affaires économiques du projet dont les privilèges subventionnés de terre jouent un rôle important. En mettant en scène ces projets, il existe peu de conflits sur le domaine foncier entre les opérateurs et les habitants perdant leurs terres en raison de la propagande meilleure et la crédibilité plus grande du projet.

Ainsi, sont très répandues les tendances de transfert de terre, avec le prix qui est inférieur à celui du marché, aux opérateurs à travers les décisions administratives de l'Etat au lieu des accords entre eux et les habitants. L'existence de deux prix de terre apporte les profits pour un groupe social, mais aussi cause des dommages et désavantage un autre groupe social dans les affaires foncières.

***c. « Chuyển đổi mục đích sử dụng đất » (transmuer l'objectif de l'usage du sol)***

La plupart des projets de KDTM sont établis sur les terres agricoles dont le prix est bas, car elles peuvent être mobilisées en grand nombre, se situent à proximité des zones résidentielles existantes et ont un certain système d'infrastructure élémentaire. Les opérateurs ne veulent pas prendre les terres inutilisées en raison de la grande distance physique entre eux et les agglomérations existantes, les conditions géographiques et topographiques défavorables qui entraînent l'investissement financier plus grand sur l'établissement des infrastructures. Le transfert d'une grande superficie de terres agricoles en terres non-agricoles provoque un effet important sur l'économie de l'agriculture locale, en particulier dans les zones périurbaines qui sont chargées de veiller à un certaine quantité des produits agricoles quotidiens pour le centre-ville. En fait, les projets de KDTM sont positionnés dans des lieux qui sont également des zones de terres agricoles plaines, fertile et de grande productivité. Le fonds de terre locale est pratiquement presque inchangé, l'augmentation des terres non-agricoles est le synonyme de la diminution des terres agricoles. Cet échange doit être fait lorsque la vitesse d'urbanisation est de plus en plus grande dans les villes du Vietnam. Cependant, il y a trop de terres agricoles qui sont récupérées, si les projets de KDTM ne sont pas mis en scène comme les perspectives proposées par les opéra-

teurs, alors ils conduisent aux gaspillage des ressources foncières, aux menaces de la sécurité alimentaire, aux troubles sociaux dans la vie qui a l'origine de l'économie agricole. Il est très facile de convertir des terres agricoles en terres non-agricoles, mais le processus inverse est presque impossible.

**Tableau 8.2.1.c1 : Classification des terres au Vietnam**

Terre	Terre agricole	Terre de production agricole (rizicole)
		Terre sylvicole
		Terre aquicole
		Terre salinière
		Autres terres agricoles
	Terre non-agricole	Terre résidentielle (rurale, urbaine)
		Terre publique, spécifique
		Terre religieuse
		Terre de cimetière
		Surface de l'eau
		Autres terres non-agricoles
	Terre inutilisée	Terre plaine inutilisée
		Terre montagnarde inutilisée
		Montagne de pierre sans forêt

Source : La Loi foncière de 2003

Les autorités locales sont désireuses de mettre en place les projets de développement urbain dans les zones moins développées, au loin des agglomérations existantes pour créer des incitations du développement économique et spatial de ces zones. Toutefois, en raison des avantages économiques, la réponse des opérateurs est négative pour ce « rêve » bien que les autorités locales promettent leur donner plus des conditions juridiques et financières favorisées.

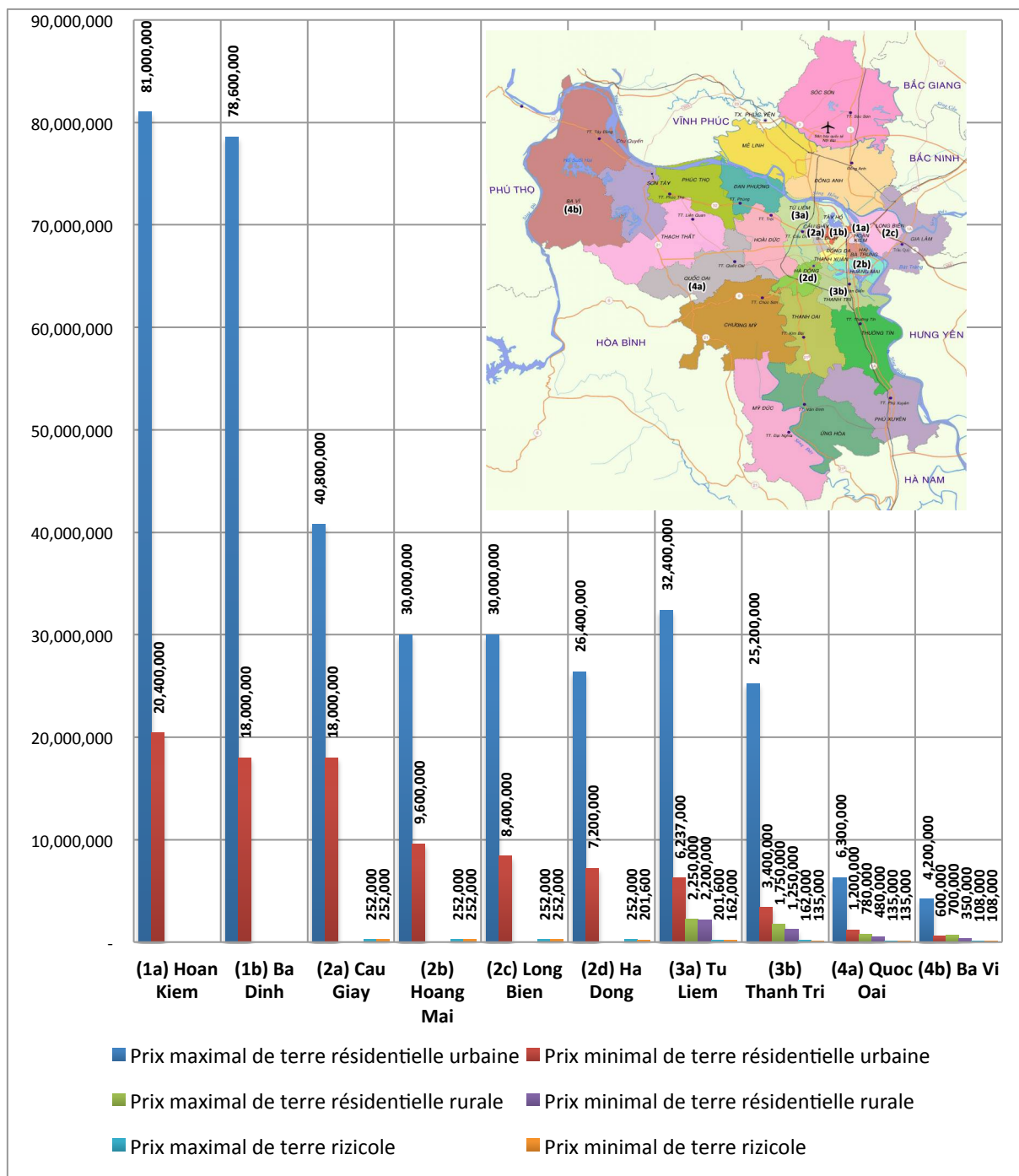
Ainsi, la récupération des terres agricoles (exploitées) et sa conversion en terres résidentielles sont considérées comme un processus « obligatoire » pour élargir l'espace urbain des villes vietnamiennes par les projets de KDTM. Les agriculteurs, qui perdent leurs terrains, doivent accepter cette stratégie des autorités, mais il existe plusieurs « problèmes » dans la conversion de terres agricoles qui causent leurs mécontentements. D'une part, dans certains cas, les opérateurs sont de connivence avec les autorités à pré-acquérir (le DUS d') une vaste zone de terres agricoles, puis agissent auprès des autorités de modifier les POS pour convertir ces terres agricoles pré-acquises en celles non-agricoles projetisées. D'autre part, la valeur théorique des terres agricoles est évaluée à un niveau inférieur au niveau réel, entraînant les difficultés dans la phase de récupération de terres, de libération de territoire des projets, et les conflits entre les habitants et les opérateurs ou les autorités. Selon le cadre actuel des prix de terre, un mètre carré de terre agricole est estimé à quelques milliers

de VND quand il est récupéré, mais après la conversion en terres non-agricoles, il coûte quelques millions de VND (calculé selon le « prix de terre de l'État ») ou quelques dizaines de millions de VND (calculé selon le « prix de terre du marché ») en fonction de l'emplacement géographique de la terre ou de la façon de la publicité et du marketing du projet. Cette hausse de prix a lieu immédiatement après une décision administrative de conversion fonctionnelle des terres, bien que les opérateurs ne construisent et n'investissent en aucune façon. C'est en effet un paradoxe. La différence de prix mentionnée ci-dessus cause également les (super)profits des opérateurs avant leur fabrication et commercialisation de logement aux KDTM.

Lorsque les opérateurs prennent les terres agricoles pour leur projet, ils s'intéressent seulement à la superficie de terre qui se trouve aux limites du projet : l'assurance pour la production sur les terres agricoles restantes est en dehors de leur responsabilité. Certains agriculteurs perdent une partie de leur terre agricole, mais il n'est pas permis de continuer la production agricole sur le reste, c'est très difficile s'ils veulent le convertir en terres non-agricoles. En pratique, l'Etat est « arrangeant » en acceptant la demande de la conversion de terres agricoles en grand nombre des opérateurs, mais il « examine minutieusement » les conversions des individus à petite échelle avec les raisons quelconques. Ceci, d'une part, suggère la limitation de la conversion fonctionnelle des terres à échelle insignifiante (en dehors des projets approuvés), d'autre part, l'inégalité dans les décisions des autorités pour les utilisateurs différents de terre. Les droits concernant d'utilisation de terres agricoles des agriculteurs sont limités, restreints et surveillés étroitement, pendant que les utilisateurs de terres non-agricoles pourront profiter plus d'avantages des politiques : caractère illimité de temps d'utilisation, traitement des transactions plus pratique, valeur économique plus élevée, planification plus claire, formules hypothécaires plus faciles...

On peut trouver que, dans le cadre des « prix de terre de l'Etat » de Hanoi, la valeur des terres rizicoles sont évaluée très basement, leur prix sont de 108.000 VND/m<sup>2</sup> au minimum à 252.000 VND/m<sup>2</sup> au maximum. Sauf les arrondissements centraux (où il n'existe plus de terres agricoles), le prix de terre rizicole est 252.000 VND/m<sup>2</sup> au maximum pour les (nouveaux) arrondissements urbains et 201.600 VND/m<sup>2</sup> au maximum pour les district périurbains (les districts de la ville de Hanoi ancienne avant 2008) ou les districts ruraux (les districts de la province Ha Tay ancienne avant 2008). Ce prix de terres rizicoles au maximum égale 1/162<sup>e</sup> par rapport au prix de terres résidentielles urbaines au maximum de l'arrondissement Cau Giay ou 1/119<sup>e</sup> pour les arrondissements Hoang Mai et Long Bien qui sont des nouveaux arrondissements urbanisés très fortement et qui ont encore un petit nombre de terres agricoles. Il existe aussi l'écart le plus grand aux districts Thanh Tri et Tu Liem. L'écart diminue de plus en plus pour les districts se trouve plus loin du centre historique de la ville. Alors, ce sont les nouveaux arrondissements et les districts périurbain de Hanoi qui sont les lieux les plus attractifs pour la transmutation de l'objectif de l'usage de sol, surtout l'arrondissement Cau Giay et le district Tu Liem, qui se trouvent au sud-ouest de Hanoi, ont plusieurs des terrains « d'or » pour les opérations plus rentables. Cela sont traduit par les prix de terre résidentielle des KDTM réglés dans le cadre des prix de terre de 2013 de Hanoi.

Figure 8.2.1.c2 : La comparaison des prix des terres (VND/m<sup>2</sup>) de quelques arrondissements et des districts dans le cadre des prix de terre (de l'Etat) de 2013 de Hanoi



Note : Groupe (1) des arrondissements centraux comprend Hoan Kiem, Ba Dinh

Groupe (2) des arrondissements urbains comprend Cau Giay, Hoang Mai, Long Bien, Ha Dong

Groupe (3) des district périurbains comprend Tu Liem, Thanh Tri

Groupe (4) des districts ruraux comprend Quoc Oai, Ba Vi

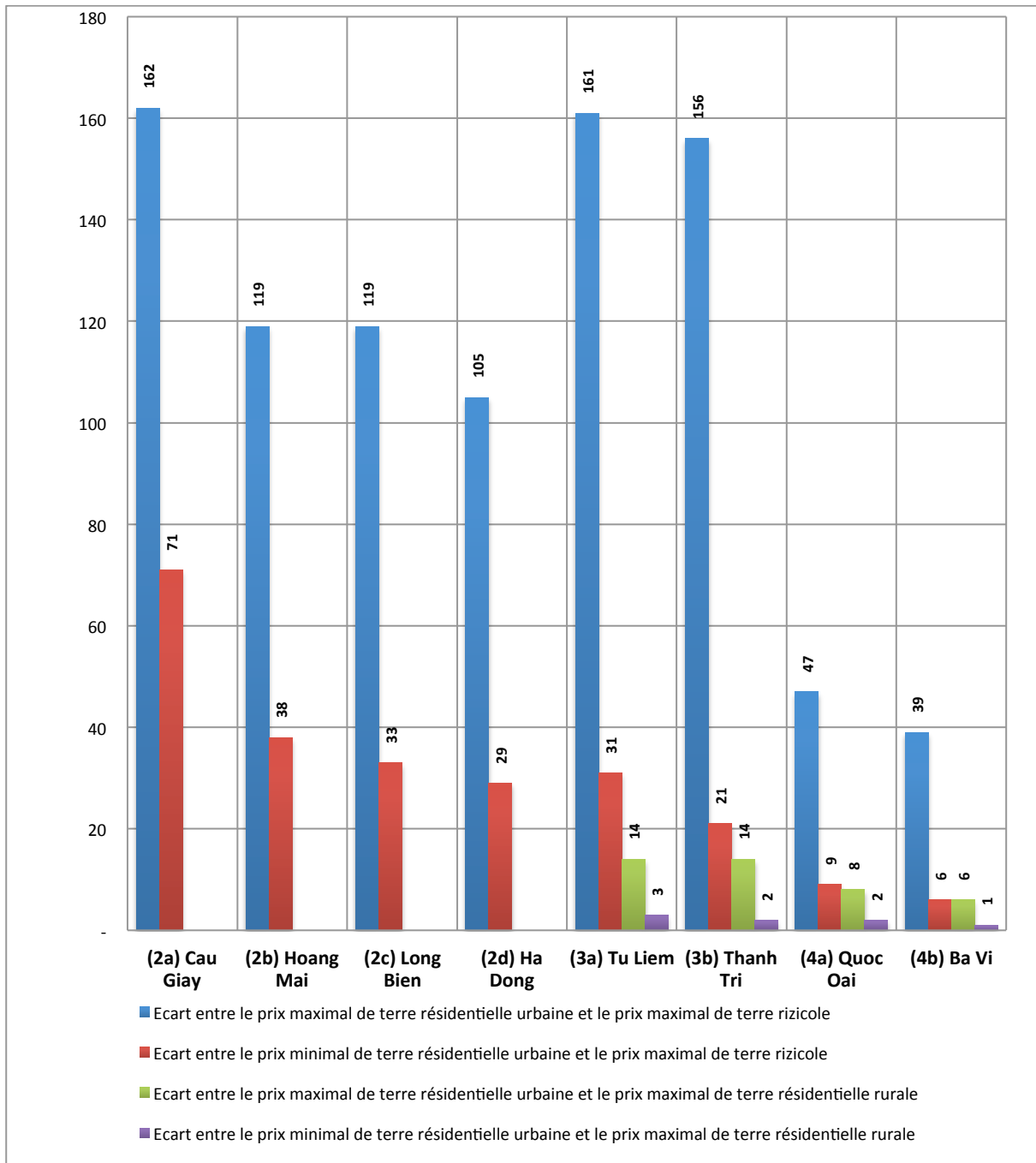
Ces prix de terre résidentielle urbaine sont évalués pour les terrains ayant une façade sur une route ou une rue nommée

Ces prix de terre rizicole sont évalués pour les terrains à la plaine

Source : Cadre des prix de terre de 2013 de Hanoi publié avec la décision N° 51/2012/QĐ-UBND du Comité du peuple de Hanoi le 28/12/2012



**Figure 8.2.1.c3 : L'écart (plusieurs fois plus élevé) entre le prix de terre résidentielle et le prix de terre rizicole (au maximum) de quelques arrondissements et des districts dans le cadre des prix de terre (de l'Etat) de 2013 de Hanoi**



Note : Groupe (1) des arrondissements centraux comprend Hoan Kiem, Ba Dinh

Groupe (2) des arrondissements urbains comprend Cau Giay, Hoang Mai, Long Bien, Ha Dong

Groupe (3) des district périurbains comprend Tu Liem, Thanh Tri

Groupe (4) des districts ruraux comprend Quoc Oai, Ba Vi

Ces prix de terre résidentielle urbaine sont évalués pour les terrains ayant une façade sur une route ou une rue nommée ou numérotée

Ces prix de terre rizicole sont évalués pour les terrains à la plaine

Source : Cadre des prix de terre de 2013 de Hanoi publié avec la décision N° 51/2012/QĐ-UBND du Comité du peuple de Hanoi le 28/12/2012

**Tableau 8.2.1.c4 : Les prix de terre résidentielle des KDTM dans le cadre des prix de terre (de l'Etat) de 2013 de Hanoi**

<i>Arrondissement/district</i>	<i>KDTM</i>	<i>Prix de terre résidentielle (VND/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Largeur totale de la rue (m)</i>
(2a) Cau Giay	KDTM Cau Giay	19.200.000	40,0
	KDTM Yen Hoa	22.800.000	40,0
	KDTM Nam Trung Yen	25.200.000	40,0
(2b) Hoang Mai	KDTM Den Lu 1, 2	16.800.000	10,0
	KDTM Dinh Cong	21.600.000	20,0
	KDTM Dong Tau	15.600.000	7,5
(2d) Ha Dong	KDTM Van Quan - Yen Phuc	16.800.000	19,0-24,0
	KDTM Mo Lao	18.000.000	25,0-36,0
	KDTM Xa La	13.200.000	42,0
	KDTM Van Phu	13.200.000	42,0
	KDTM Van Khe	13.200.000	27,0-28,0
(3a) Tu Liem	KDTM Me Tri Ha	20.400.000	13,0
	KDTM My Dinh - Me Tri	20.400.000	11,0
	KDTM My Dinh 1, 2	20.400.000	12,0
	KDTM Nam Thang Long (Ciputra)	22.800.000	27,0
(3b) Thanh Tri	KDTM Cau Buou	10.200.000	13,5
	KDTM Yen Xa - Tan Trieu	10.800.000	11,5
	KDTM Tu Hiep - Ngu Hiep	15.600.000	21,0

*Note : Ces prix de terre résidentielle urbaine sont évalués pour les terrains ayant une façade sur une rue interne de la KDTM*

*Source : Cadre des prix de terre de 2013 de Hanoi publié avec la décision N° 51/2012/QĐ-UBND du Comité du peuple de Hanoi le 28/12/2012*

La conversion des terres agricoles risque de provoquer une agitation sociale. L'Etat prend des mesures pour éviter que les opérateurs immobiliers soient les seuls à faire des profits. Il cherche à mettre en place le principe « package de dédommagement » en tenant compte non seulement de la valeur présente des terres mais aussi de leur valeur future. Cependant, cette proposition n'est qu'une idée en théorie en raison de grande opposition des opérateurs qui entraîne les difficultés à l'appel de leur investissement en pratique.

#### ***d. « Giải phóng mặt bằng » (libérer les terrains du projet)***

Au Vietnam, la libération des terrains est toujours la phase importante et décisive avant la mise en œuvre du projet en réalité. Elle est un processus relativement complexe concernant les intérêts différents des acteurs différents. Conformément aux documents juridiques, ce sont les opérateurs de KDTM qui proposent la solution de dédommagement et la réinstallation résidentielle pour les habitants locaux perdant leur terrain ou leur logement qui se trouvent à l'intérieur du territoire du projet. Cette solution est combinée avec le contrôle (sur la quantité et sur la qualité des terrains, des logements et des autres biens rattachés au terrain) effectué par les autorités locales afin de déterminer leur valeur économique. Après l'approbation de cette solution, les autorités lancent les avis administratifs aux habitants locaux. Enfin, la libération des terrains est effectuée par les opérateurs ou par les autorités.

Dans la phase de la libération des terrains du projet, les opérateurs utilisent généralement la solution d'« acquisition définitive et complète ». Les terrains récupérés sont échangés contre un certain nombre d'argent au lieu une contribution financière (qui égale la valeur de ces terrains) au projet selon la permission et l'encouragement des documents juridiques. Cela montre que les opérateurs veulent confirmer l'« indépendance » dans la mise en œuvre des projets en évitant le partage des profits économiques à l'avenir avec les autres acteurs.

Un problème courant dans la phase de la libération des terrains est l'avancement des travaux. Pour la plupart des projets, cette phase se passe souvent lentement en raison de la complexité car cela concerne les intérêts de plusieurs acteurs. Les opérateurs ne veulent pas cette lente marche parce que s'ils gagnent du temps, alors ils peuvent augmenter leurs profits économiques. Donc, il existe 2 méthodes répandues pour augmenter la vitesse de cette phase, premièrement les opérateurs doivent accepter soudoyer les responsables avec un « pot-de-vin raisonnable » pour qu'ils travaillent « plus activement », deuxièmement les opérateurs doivent accepter d'ajouter un montant complémentaire pour que les habitants cèdent « volontiers » leurs terres. Habituellement, d'abord les opérateurs choisissent la première méthode (car les « frais raisonnables » pour les responsables sont toujours plus bas que les « montants complémentaires » pour les habitants), s'ils sont en face d'habitants « obstinés », ils continuent à utiliser la deuxième méthode.

Au contraire de l'impatience des opérateurs, il existe la mentalité d'attente des habitants, car ils croient que le prix ultérieur d'acquisition de terre est toujours plus élevé que celui proposé. Dans certains cas, les opérateurs doivent utiliser des mesures particulières (lorsque l'action administrative des autorités n'est plus efficace), les habitants, qui traînent longuement et intentionnellement les affaires foncières, peuvent recevoir les montants supplémentaires des opérateurs. A ce moment-là le prix total d'acquisition des terres est plus élevé que celui offert aux habitants qui ont vendu « volontairement » antérieurement. Chaque partie (les paysans propriétaires et les promoteurs) a sa propre mentalité et spéculé à partir d'informations précises sur leur état d'esprit respectif.

Clairement, la « libération des terrains » est une « joute d'esprit » entre les opérateurs (avec un soutien partiel des autorités) et les habitants locaux dans un jeu

d'argent. Chaque joueur a sa « stratégie » lui-même en accord avec son compétiteur. Cependant, bien que le but ultime de deux stratégies soit la valeur économique, ils prennent deux caractéristiques contradictoires: les habitants désirent (dans un rôle passif) minimiser la valeur perdue de leur terre, et les opérateurs souhaitent (dans un rôle actif) maximiser leurs profits rendus.

#### ***e. « Đổi đất lấy hạ tầng » (échanger les sols contre les infrastructures)***

L'« échange des sols contre les infrastructures » est un mécanisme relativement courant pour l'appel et l'encouragement d'investissements au Vietnam. Ce mécanisme est basé sur un accord contractuel entre les autorités (habituellement qui sont le Comité du peuple des provinces ou villes-provinces) et les opérateurs : les opérateurs financent l'établissement des infrastructures demandées par l'Etat, après l'achèvement de ces infrastructures, l'Etat va mettre à disposition préférentiellement aux opérateurs des terrains (ayant leur valeur économique qui équivaut à celle des infrastructures établies) pour leurs autres projets commerciaux (projet de contre-transfert).

L'objectif principal du mécanisme d'« échange des sols contre les infrastructures », d'une part est la mise à profit du financement de tous les secteurs économiques qui participent à l'établissement et à l'amélioration des infrastructures urbaines, d'autre part est la contribution à l'approvisionnement plus abondant des marchandises au marché immobilier, ainsi à la baisse des prix immobiliers. Dans le contexte du manque de budget local pour le développement des infrastructures, le mécanisme d'« échange des sols pour les infrastructures » est considéré comme une innovation appliquée largement. Cependant, derrière les avantages que ce mécanisme peut apporter, l'abus d'« échange des sols pour les infrastructures » cause également de nombreux problèmes pour la société. En fait, les valeurs économiques liées à l'« échange des sols pour les infrastructures » ne sont pas très élevées car il existe peu de grands projets d'infrastructures dont la valeur égale quelque milliers de milliards de VND, plus généralement plusieurs projets de quelques dizaines ou quelques centaines de milliards de VND. En contrepartie, les opérateurs sont remboursés d'une grande quantité de terres, celles qui sont principalement les terrains « d'or » dans les grandes villes ou les terres agricoles fertiles. L'application répandue de l'« échange des sols pour les infrastructures » entraîne aussi l'instabilité des POS locaux. Les « bons » obtenus sont pour certaines opérateurs ou certains individus, mais il est difficile d'estimer les « pertes » accompagnées.

Selon la Banque Mondiale (2011), le mécanisme d'« échange des sols contre les infrastructures » cause particulièrement les corruptions et les trafics d'influence des officiels des autorités en raison de la détermination et le contrôle des valeurs des terrains d'échange et des infrastructures. Alors, la valeur des infrastructures peut être évaluée précisément et facilement pour pouvoir toucher le prix du marché, mais comme les analyses précédentes, l'évaluation précise de la valeur de terre est plus difficile, donc les opérateurs utilisent le cadre de « prix de terre de l'Etat » pour cette évaluation. Les terrains en échange des infrastructures sont évalués quand ils ne sont pas encore équipés des infrastructure urbaines (c'est pourquoi leur prix est très bas).

Il conviendrait que leur valeur soit déterminée après l'équipement des infrastructures. Par conséquent, ce mécanisme de « troc » est attrayant non seulement pour les opérateurs, mais aussi pour les autorités avec deux raisons : premièrement ce mécanisme encourage l'augmentation des projets entraînant la croissance économique, l'amélioration et le développement de l'infrastructure locale, deuxièmement il crée également les « occasions économiques » pour les officiels des autorités. Ce mécanisme est appliqué pendant les années 1993-2003<sup>6</sup> et de nombreux cas de corruption ont été découverts, concernant l'évaluation du prix des terres trop bas et du prix d'infrastructures trop élevé. Bien que le mécanisme d' « échange des sols contre les infrastructures » ait été aboli en 2003, pendant les dernières années, le risque de corruption similaire apparaît dans l'offre ou la location de terre pour le projet de type BT (« Build-Transfer ») ou BOT (« Build-Operate-Transfer »)<sup>7</sup>.

Le projet de BT ou BOT est un type de projet qui a été appliqué au Vietnam après ses succès au monde, il est introduit au Vietnam, théoriquement, afin de partager des problèmes économiques et des responsabilités sociales entre les autorités (administratives) et les entreprises (commerciales) en créant les infrastructures et les espaces urbains. Mais en réalité, le projet de BT est considérée comme une variante du mécanisme de d' « échange des sols contre les infrastructures » qui n'a pas été accepté par les spécialistes dans la période précédente. Le cadre juridique de projet de BT est basé sur le principe d' « *usage du fonds foncier pour la création des ressources financières des infrastructures* » lancé officiellement depuis 2004 par le gouvernement central<sup>8</sup>. Un contrat de BT, signé par les autorités et les opérateurs, comprend 2 projets : le projet principal et le projet de contre-transfert. Le projet principal est celui d'infrastructures qui est établi par la demande stratégique des autorités et par le financement des opérateurs. Après la réalisation de ce projet, les opérateurs transfèrent son exploitation et sa gestion aux autorités. En échange de l'investissement des opérateurs pour ce projet principal, les autorités facilitent la mise en œuvre d'un projet de contre-transfert qui est souvent résidentiel (projet de KDTM). Autrement dit, le montant de l'investissement du projet principal est converti en valeur du DUS du projet de contre-transfert. Les opérateurs, soit doivent payer soit sont remboursés du montant de différence entre la valeur du DUS du projet contre-transfert et le montant de l'investissement du projet principal. Après tout, les deux mécanismes d' « échange des sols contre les infrastructures » et de projet de BT, malgré les moda-

<sup>6</sup> Le mécanisme d' « échange des sols contre les infrastructures » a commencé à la province de Ba Ria - Vung Tau en 1992. Au mois de février 1993, ce mécanisme était testé et mis en place par le gouvernement du Vietnam à l'échelle nationale et puis il était codifié formellement dans la Loi modifiant et complétant certains articles de la Loi foncière en 1998. Dans la Loi foncière de 2003, ce mécanisme n'était plus abordé en raison des risques de corruption dans son application en pratique, l'inexistence de cadre juridique signifiait que l'Assemblée nationale n'a plus permis la mise en œuvre de ce mécanisme.

<sup>7</sup> Ce type de projet a commencé à mettre en œuvre depuis 2006 à la province de Ha Tay (ancienne) et était codifié formellement le 11/05/2007 par l'arrêté N° 78/2007/ND-CP du Gouvernement (puis remplacé le 27/11/2009 par l'arrêté N° 108/2009/ND-CP).

<sup>8</sup> Plus concrètement, le principe d' « usage du fonds foncier pour la création des ressources financières des infrastructures » (*sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng*) est abordé officiellement dans l'article 62 de l'arrêté N° 181/2004/ND-CP le 29/10/2004 du Gouvernement qui guide la mise en pratique et la concrétisation des articles de la Loi foncière de 2003.

lités différentes de mise en œuvre et d'application en deux périodes différentes, mais ils sont fondées sur une même base juridique de l'évaluation de terre et d'infrastructures. En d'autres termes, le mécanisme de projet de BT répète encore les défauts de celui d' « échange des sols contre les infrastructures ».

Théoriquement, la sélection des opérateurs du projet de BT et la disposition de terre pour eux doivent être faits à travers le principe d'enchères des candidats<sup>9</sup> sur la base des conditions et des prix prévus marqués dans la liste annuelle des projets de BT de chaque province/ville-province. Cependant, la plupart des projets de BT approuvés à Hanoi sont proposés directement par les opérateurs et acceptés immédiatement par les autorités (sans enchère) en expliquant qu'il faut réduire le temps de la procédure administrative. Cette désignation directe de l'opérateur pour les projets de BT hors liste montre la forte existence des « priorités », « privilèges » implicites dans les affaires foncières des autorités. Une technique, qui est utilisée souvent par les opérateurs, est la hausse du prix d'infrastructures pour qu'ils puissent l' « échanger » contre plus de sols. Malgré plusieurs contrôles, cette hausse est encore acceptée en raison de la relation « intime » entre les autorités et les opérateurs sélectionnés. Ainsi, les ressources foncières limitées de la ville sont en train d'être « offertes » d'une manière effrénée.

### **8.2.2. Les éléments spatiaux commercialisés / non-commercialisés**

Sous l'angle de la commercialisation, il existe 2 types spatiaux aux KDTM :

(1) Les espaces commercialisables : ce sont les espaces que l'opérateur peut vendre ou louer directement pour récupérer l'investissement initial. Ces espaces sont gérés, exploités et utilisés par l'opérateur.

(2) Les espaces non-commercialisables : ce sont les espaces des services de communauté. Après leur construction, l'opérateur les transfère aux autorités pour leur gestion, leur exploitation et leur utilisation. L'opérateur gère ces espaces quand il est délégué par les autorités.

Ces espaces non-commercialisables comprennent :

(2a) Les espaces non-commercialisables élémentaires (les infrastructures techniques) sont obligatoirement établis dès le début de l'opération (quand il n'existe pas encore d'espaces commercialisés);

(2b) Les espaces non-commercialisables ajoutés (les infrastructures sociales) sont obligatoirement établis ou encouragés à effectuer (selon le type d'espace) parallèlement avec la mise en place des espaces commercialisés.

A la plupart des KDTM à Hanoi, d'abord, les opérateurs font souvent la conception très sérieuse du plan de masse du projet (pour assurer la « synchronisation » entre les composants spatiaux commercialisés / non-commercialisés conformément aux dispositions juridiques pour les projets de KDTM) pour obtenir facilement l'approbation des autorités, mais puis, lorsque ces opérations sont mises en scène, les opéra-

<sup>9</sup> Les formes de cette enchère est réglé dans l'article 62 de l'arrêté N° 181/2004/ND-CP le 29/10/2004.

teurs ne se concentrent que sur la construction des espaces commercialisables pour leur récupération de profits économiques plus tôt et plus rapide. Contrairement à ce qui a été prévu, les espaces non-commercialisés (qui leur apportent moins de profits économiques) sont transférés aux opérateurs secondaires ou réalisés (plus) lentement. Par conséquent, les habitants de KDTM commencent à installer leur vie dans les KDTM manquant des services publics et des infrastructures sociales. Pour assurer leurs besoins quotidiens, ils doivent se joindre aux quartiers résidentiels existants voisins dans ces services publics. Ceci entraîne la surcharge, les pressions et des déséquilibres sur les infrastructures de ces quartiers.

L'établissement lent des espaces non-commercialisables peut être expliqué comme suivants :

- En ce qui concerne le cadre juridique : pendant les premières années d'une nouvelle modalité de zone résidentielle, en raison du manque d'expérience, dans les règlements juridiques de KDTM, les autorités abordent la « synchronisation » physique des composants spatiaux commercialisés et non-commercialisés dans l'espace (leur présence simultanée dans la composition spatiale et leur existence physique voisine de l'autre), mais elles ne précisent pas de délais dans le temps (le moment où ces espaces doivent se présenter simultanément), en particulier pour les espaces commercialisés ajoutés. A côté du contrôle sur des espaces non-commercialisés élémentaires effectués obligatoirement, la surveillance des autorités s'est concentrée souvent sur l'identification des sols des espaces commercialisés pour contrôler la rentabilité du projet, donc les opérateurs négligent souvent les espaces non-commercialisables, ils expliquent que les autorités (qui jouent un rôle d'un gestionnaire et d'un exploitateur ultérieur de ces espaces à l'avenir) doivent partager avec eux la responsabilité et les aides financières, administratifs pour la création de ces espaces.

- En ce qui concerne la pratique : lors de l'établissement des opérations, les habitants de KDTM s'installent progressivement les uns après les autres, donc les opérateurs ne fournissent que les services publics après l'augmentation de la quantité des habitants et de leur demande des services publics atteignant un certain niveau. D'ailleurs, une des raisons est la capacité et la mobilisation financière de l'opérateur qui ne peut pas se permettre d'entreprendre simultanément l'ensemble de l'opération conformément à la planification initiale. Il doit diviser l'opération en morceaux qui sont faits progressivement. Par conséquent, les logements commercialisables sont construits premièrement, et les restes secondairement, même peuvent être « oubliés ». En d'autres termes, les opérateurs considèrent les espaces non-commercialisés (ajoutés) comme une « promotion accompagnante » des espaces commercialisés.

- En ce qui concerne la gestion et le contrôle administratif des autorités : les espaces non-commercialisés ne sont qu'inclus dans la gestion et l'exploitation des autorités après qu'ils soient achevés et transférés par les opérateurs. Avant ce transfert officiel, les autorités considèrent que la responsabilité de l'établissement de ces espaces non-commercialisés est chargée sur les opérateurs, alors il n'existe aucune coordination efficace et sérieuse entre eux lorsque ces espaces sont en train d'être construits.



C'est pourquoi, jusqu'aujourd'hui, après plus de 15 ans de la modalité de KDTM mise en place à Hanoi et au Vietnam, aucune KDTM n'est complétée et parfaite, même pour les KDTM de la première génération pourtant établies selon des « stratégies impératives » de l'Etat.

### 8.2.3. L'ambiguïté des types du logement commercial / social / institutionnel

Les notions de « logement commercial » et « logement social » sont formellement définies dans la loi sur le logement de 2005 et les documents de sous-loi :

(1) Le logement commercial est celui qui est construit par les organisations et les individus de tous les secteurs économiques afin de la vente ou la location pour toutes les classes sociales sur le principe du marché libre.

(2) Le logement social est celui qui est construit par l'État, ou les organisations et les individus de tous les secteurs économiques afin qu'un nombre limité de classes sociales (qui sont réglées par l'Etat) puisse l'acheter, le louer et le louer-acheter<sup>10</sup>. Au Vietnam, le logement social est également exprimée en « logement institutionnel » ou « logement aidé », c'est-à-dire le logement est distribué aux habitants défavorisés qui ont besoin des aides de l'État.

La notion de « logement pour relogement » est un concept officieux au Vietnam mais elle est largement utilisée dans la vie.

(3) Le logement pour relogement est celui qui est construit par l'Etat, ou les organisations et les individus de tous les secteurs économiques et puis acheté par l'Etat (avec le prix réglé par l'Etat) afin de la réinstallation de nouvelle vie des habitants dont l'ancien terrain/logement est acquis pour la libération des terrains des projets de l'Etat sur le principe d' « échange du terrain/logement contre le logement ».

**Tableau 8.2.3.a : La comparaison des éléments caractéristiques des 3 types de logement attachés aux KDTM**

<i>Eléments de comparaison</i>	<i>Logement commercial</i>	<i>Logement social</i>	<i>Logement pour relogement</i>
<i>Acteur de construction</i>	Les organisations et les individus de tous les secteurs économiques	- L'Etat ( <i>le logement construit par la subvention budgétaire</i> ) - Les organisations et les individus de tous les secteurs économiques ( <i>le logement construit par les autres financements et les soutiens partiels</i> )	- L'Etat - Les organisations et les individus de tous les secteurs économiques ( <i>ces logements sont achetés par l'Etat</i> )

<sup>10</sup> Le locataire-acheteur doit payer, tout d'abord, un certain montant du prix du logement de location-achat convenu dans le contrat, le reste est considéré comme la location et le locataire-acheteur doit le régler mensuellement ou périodiquement. Après l'expiration du contrat de location-achat et le paiement complet, les autorités délivreront au locataire-acheteur l'attestation de propriété de ce logement.

		<i>financiers, juridiques de l'Etat)</i>	
<i>Acteur de gestion et de distribution</i>	Les organisations et les individus de tous les secteurs économiques	- L'Etat - Les organisations et les individus de tous les secteurs économiques	L'Etat
<i>Principe de distribution</i>	Marché libre	Subvention budgétaire et marché libre	Subvention budgétaire
<i>Bénéficiaire</i>	Toutes les classes sociales	Un nombre limité de classes sociales ( <i>qui sont réglées par l'Etat</i> )	Les habitants ayant l'ancien terrain/logement qui est acquis pour la libération des terrains des projets de l'Etat
<i>Forme de distribution</i>	L'achat, la location avec le prix d'accord du marché libre	- La location ( <i>pour le logement géré par l'Etat</i> ) - L'achat, la location, la location-achat avec le montant qui ne passe pas celui réglé par l'Etat	L'achat ( <i>en échange contre le terrain/logement récupéré par l'Etat</i> ) avec le prix réglé par l'Etat
<i>Forme de logement</i>	- Immeuble - Maison privée ( <i>maison de compartiment, villa...</i> )	Immeuble	- Immeuble ( <i>urbain</i> ) - Maison privée ( <i>rurale</i> )

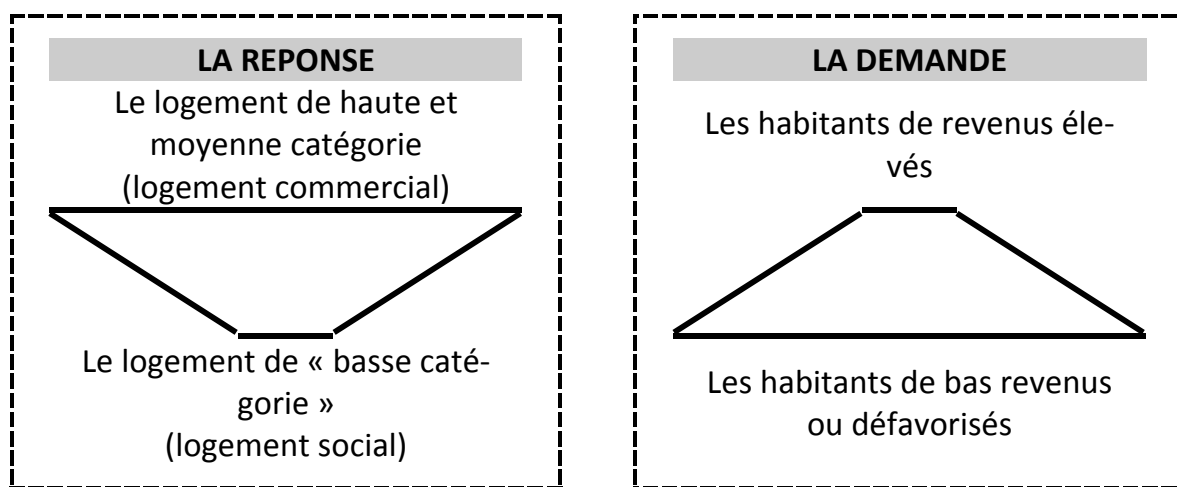
Source : l'auteur

Aux KDTM, il existe 1 ou 2 ou 3 types de logement. En principe, si une KDTM a seulement 1 des 3 types de logements mentionnés ci-dessus, cette KDTM peut être distinguée entre les KDTM spécifiques comme la « KDTM commerciale », la « KDTM sociale » et la « KDTM pour relogement ». Cependant, car le financement budgétaire de l'Etat pour le logement social et le logement pour relogement est limité, et donc pour attirer plus des investissements de tous les secteurs économiques, il y a peu de KDTM spécifiques. A la « KDTM commerciale », il y a certaines sections du logement social et du logement pour relogement, et en revanche, à la « KDTM sociale » ou à la « KDTM pour relogement », il y a également les sections du logement commercial intégrées.

Suivant le principe de l'autorégulation du marché, sous l'angle économique qui est le facteur le plus important dans les objectifs d'investissement des opérateurs de KDTM, ils n'aiment pas fournir le logement social ou le logement pour relogement car ces types de logement n'apportent pas beaucoup de profit. En outre, en raison des soutiens partiels financiers et juridiques de l'Etat pour ces types de logement, les opérateurs sont chargés de plus des responsabilités et des obligations pour la société, en d'autres termes, ils ne sont pas vraiment « indépendants » et « autonomes » dans

leur stratégie d'affaires. Actuellement, il existe un déséquilibre dans la fourniture de logement dans les projets de zone résidentielle : le nombre du logement de haute et moyenne catégorie (qui sont souvent le logement commercial) est plus grand que celui de basse catégorie (qui sont souvent le logement social). Donc, l'état de lieux de la demande-réponse du marché immobilier en général et du marché de logement aux KDTM en particulier montre que les personnes de revenus plus élevés (la minorité dans la société) ont plus d'option de logement que celles de bas revenus ou celles défavorisées (la majorité dans la société).

**Figure 8.2.3.b : L'état de lieux de la relation entre la demande et la réponse du marché de logement aux KDTM**



Source : l'auteur

Par conséquent, en raison de ses caractéristiques, pour assurer l'équilibre dans sa stratégie du développement de logement à diversifier les produits de logement pour de nombreuses classes différentes dans la société, Hanoi est l'une des localités donnant les règlements juridiques locaux aux opérateurs de KDTM concernant la fourniture (obligatoire) de logement social et de logement pour relogement intégrés dans les projets de KDTM à Hanoi. Depuis 2001, ces dispositions ont été trouvées dans l'article 8 de la décision N° 123/2001/QĐ-UB le 06/12/2001 qui règle les principes de gestion des investissements, de la construction des KDTM, de la rénovation et de la réparation des logements à la ville de Hanoi :

*(1) L'opérateur doit consacrer 20% de la superficie totale des terrains portant des logements (ou 30% de la superficie totale de plancher des logements) de la KDTM pour contribuer au fonds de logement de la ville.*

*(2) La superficie restante (80% de la superficie totale des terrains portant des logements ou 70% de la superficie totale de plancher des logements) est permise de commercialiser, mais dont les 50% doivent être vendus aux agences et organisations qui ont besoin de logement avec le prix réglé afin d'assurer les profits de l'opérateur en répondant aux obligations financières réglementaires de l'Etat, les 50% restants peuvent être vendus librement au prix du marché.*

Cependant, la municipalité ne définit pas clairement les moyens spécifiques du transfert et de la réception de 20% de la superficie totale des terrains portant des logements (ou 30% de la superficie totale de surface de logements) entre l'opérateur et la municipalité. Cela conduit à l'incompréhension que les autorités « municipalisent » les biens de l'opération et les efforts de l'opérateur, impose un prix fixé sur le reste. Par conséquent, depuis 2006, il existait des règlements plus claires et plus concrets dans l'article 12 de la décision N° 153/2006/QD-UB le 31/08/2006 du Comité du peuple de Hanoi pour la réglementation temporaire sur l'investissement, la gestion constructive et les affaires commerciales des KDTM, des quartiers résidentiels à Hanoi, remplaçant la décision N° 123/2001/QD-UB ci-dessus :

*(1) Pour les projets de KDTM ou des autres types de zone résidentiel ayant une surface de plus de 3.000m<sup>2</sup>, selon le POS approuvé par les autorités, l'opérateur **aide la municipalité à préparer** les terrains dont la superficie égale 20% de la superficie des terrains portant des immeubles pour que la municipalité établit à son propre gré les fonds de logement répondant aux besoins de la ville. Pour ces terrains, la municipalité rembourse le montant des infrastructures effectuées par l'opérateur sur la base de l'évaluation interdisciplinaire et de l'approbation des services du Comité du peuple ;*

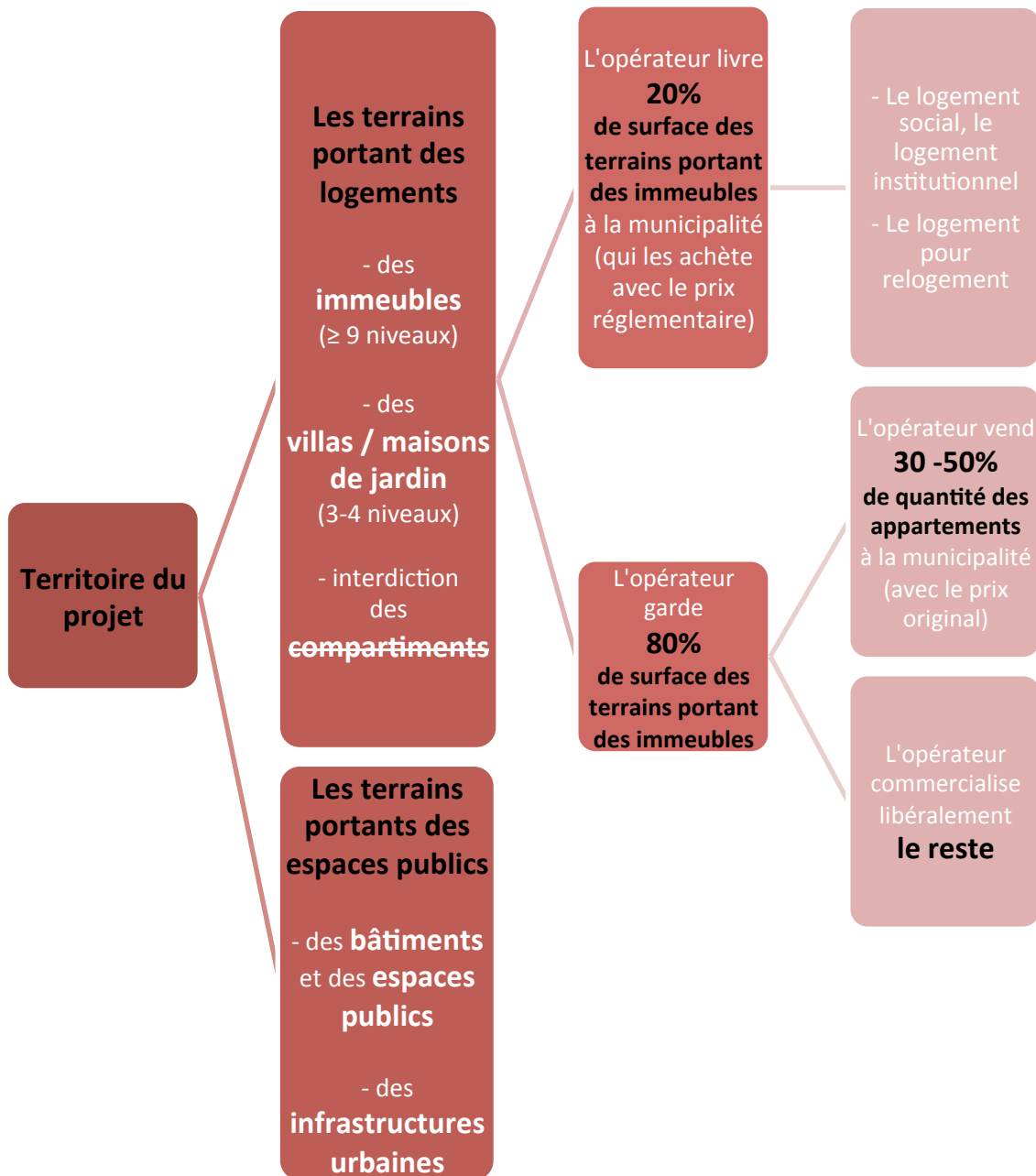
*(2) L'opérateur prévoit de 30% à 50% du fonds des immeubles de l'opération pour **les vendre à la municipalité avec le prix commercialisé de l'opération** en servant les programmes de relogement de la ville ; ou pour les vendre avec le prix commercialisé de l'opération aux personnels ou employés des agences municipaux listés et proposés par le Comité du peuple (en principes de la vente directe).*

A l'origine des tests à Hanoi et dans les autres localités, au niveau national, le 06/09/2006, le gouvernement a publié le arrêté N° 90/2006/ND-CP, en détaillant et guidant la mise en œuvre de la loi sur le logement de 2005, dont à l'article 20, on stipule que « *Sur la base des conditions spécifiques locales, le Comité du peuple des provinces ou villes-provinces examine et décide le transfert d'une part des terrains équipés des infrastructures des projets de logement commercial et de KDTM, dont la surface totale est plus 10 ha, pour que les autorités locales développent le fonds du logement social, mais en tout cas la superficie des terrains contribués ne dépasse pas 20% de la superficie des terrains portant des immeubles du projet. Les charges de l'acquisition de terre et de la construction des infrastructures techniques sur les terrains contribués sont retenues sur le paiement ou le loyer de DUS que l'opérateur doit verser au budget de l'Etat comme les règlements juridiques. Si ces charges sont plus élevées que le frais de l'utilisation de sols ou la location de sols, alors la différence est remboursée par le budget de l'Etat après le transfert des sols entre l'opérateur et les services du Comité du peuple de province* ».

Avec les dispositions ci-dessus, les opérateurs de KDTM doivent transmettre 20% des terrains portant des logements (immeubles) aux autorités afin de répondre à leurs objectifs sociaux. Ces terrains contribués sont souvent appelés « terrains de 20% » ou « sols de 20% ». Mais en fait, selon les statistiques du Service de la Construction de Hanoi, dans la période 2000-2011, Hanoi possède 348 projets résidentiels avec la superficie totale de 8.766 ha, mais la superficie des « terrains de 20% » qui sont rendus à la municipalité est seulement de 59,45 ha - un chiffre très faible par rapport à l'es-

timation. Cela montre que les opérateurs de KDTM, avec la variété de leurs raisons, ignorent sciemment ces règles des autorités ou demandent la conversion de ces « terrains de 20% » en d'autres fonctions. D'un autre côté, avant l'expansion des limites administratives de Hanoi en 2008, il existe plusieurs opérations de KDTM se trouvant à la province de Ha Tay et dans les 4 communes de la province de Hoa Binh qui ne règlent pas le transfert de « terrains de 20% » ou permettent aux opérateurs la conversion de « terrains de 20% » en montant équivalent, donc le fonds de « terrains de 20% » est trop faible par rapport à sa superficie nécessaire prévue sur la surface totale des projets.

Figure 8.2.3.c : La composition foncière réglementaire dans une KDTM à Hanoi selon la décision N° 153/2006/QD-UB le 31/08/2006 du Comité du peuple de Hanoi



Source : la synthèse de l'auteur

Il existe un « conflit » en matière de droits et obligations entre les opérateurs et la municipalité. Si la municipalité a une grande ambition de concilier 2 stratégies : celle de développement de logement commercial (considéré comme l'intérêt des opérateurs) et celle de développement de logement social (considéré comme l'obligation des opérateurs) à travers les projet de KDTM, alors les opérateurs veulent délimiter fortement et clairement le « logement commercial » (sous leur gestion) et le « logement social » (sous la gestion des autorités) en des projets différents gérés séparément, plutôt que ces fonctions soient ensemble intégrées dans un projet. Autrement dit, les autorités souhaitent s'appuyer sur les opérateurs pour partager son fardeau en fournissant des sols « propres » équipés des infrastructures (qui sont les travaux les plus difficiles dans le processus de mise en œuvre du projet), les opérateurs doivent accepter à leur corps défendant cette « mission » (bien qu'elle soit « rémunéré ») obligatoire et impérative. Pour compenser la perte de profits du transfert de « terrains de 20% », les opérateurs doivent trouver une autre solution en haussant le prix des sols restants dans leur opération.

Le manque de rigueur et de cohérence dans la mise en œuvre ainsi que l'abandon (à dessein) dans la gestion des autorités convertissent l'obligation d'une politique en un « encouragement », c'est-à-dire les opérateurs n'exécutent sérieusement cette réglementation que lorsque les autorités les surveillent étroitement. D'autre part, l'intégration de la section de logement social dans les projets de KDTM est faite pour que les habitants de cette section (qui est considérée comme le « pauvre » quartier au Vietnam) puissent bénéficier les bonnes conditions d'infrastructures techniques et sociale, de services publics qui sont fournis par les KDTM, en évitant l'isolation et en leur apportant les ambiances positives de vie. Mais cette intégration n'est pas soutenue volontiers par les opérateurs car ils craignent que l'image (mauvaise/négative) du secteur de logement social influence l'image (bonne/positive) de l'ensemble de leur KDTM qu'ils tâchent de créer pour attirer les clients et qui est aussi un facteur caractéristique afin de distinguer leur KDTM dans le marché immobilier. En d'autres termes, ils ne veulent pas que les habitant de logement social (qui sont aidés institutionnellement) ont le même droit de bénéficier les conditions de la KDTM par rapport aux habitants de logement commercial (qui doivent payer ces conditions). Alors, quand ils transfèrent les « terrains de 20% » aux autorités, les opérateurs choisissent souvent les sections les plus défavorables qui se trouvent à la périphérie de l'opération et sont séparés physiquement avec les restes (par les rues internes ou barrière). Cette séparation physique conduit à la ségrégation sociale des deux communautés des habitants avec deux conditions différentes d'habitat dans une même modalité de zone résidentielle. L'existence de deux sections crée deux images contraires - la section « commerciale », gérée directement par l'opérateur, comprend les espaces résidentiels et publics, établis simultanément en haute qualité paysagère et architecturale (même, pour quelques KDTM de luxe, l'entrée des habitants extérieurs et leurs utilisation de services publics de cette section sont limitées par les contrôles administratifs) ; tandis que la section « sociale », gérée par la municipalité, manque d'infrastructures sociales, les habitants de cette section doivent les partager avec les quartiers existants voisins. L'existence de deux sections crée aussi la situation « puzzle » dans une opération « synchrone et moderne ».

A quelques KDTM, la municipalité permet à l'opérateur le paiement d'un montant d'indemnisation équivalent à la valeur du transfert de « terrains de 20% » et puis l'opérateur peut établir les logements commerciaux dans ces terrains convertis. Mais en fait, le montant de ce convertissement est utilisé pour les autres domaines à la place du logement social (par exemple dans les autres projets de logement social) comme son objectif initial. Cette permission crée un « mauvais » précédent pour tous les projets et devient systématiquement un mode en vogue de « contournement de la loi ». Alors, parfois, les autorités transigent aussi avec l'opérateur dans ce « contournement de la loi ».

Les questions de logement pour relogement sont plus complexes. En termes de nature, le logement pour relogement est un type de logement commercial car il est le résultat de l'échange de la valeur économique de terre/logement que les habitants doivent concéder à l'État. Le statut « ambigu » de ce type de logement - construit et exploité selon les principes du libre marché, mais évalué et distribué selon ceux de la subvention - conduit à l'apathie, la froideur et l'irresponsabilité du fournisseur de ce produit. La qualité et la gestion faibles, le manque d'infrastructures et de synchronisation... ce sont les expressions qu'on utilise souvent pour décrire le logement pour relogement car après sa construction avec n'importe quelle qualité, elle est également mis en service. En outre, il n'existe pas de gestionnaires « réels » de ce logement pour sa marche. L'opérateur crée seulement le logement pour relogement, puis le transfère à la municipalité pour le gérer et l'exploiter. En tant que tel, l'opérateur n'a presque pas de responsabilité pour assurer la qualité des immeubles en cours d'utilisation. Cela conduit à une situation : le logement pour relogement n'est pas étroitement surveillé. Certains immeubles de ce type aux KDTM sont en train de répéter les métamorphoses et les dégénérationes comme les KTT de la période antérieure. Même la situation actuelle du logement pour relogement est également décrite (peu exagérément) de façon négative « *3 vides, 4 délabrements* » : vide de connexion, vide d'électricité, vide d'eau potable et délabrement de plafond, délabrement de mur, délabrement de porte et de fenêtre, délabrement de drainage.

Ainsi, une politique de bons souhaits, mais théorique et impérative des autorités, entraîne la déformation de l'exécution à regret des opérateurs, et n'améliore pas la fourniture de logements et de cadre de vie pour les groupes défavorisés de la société. En d'autres termes, il s'agit que les profits économiques (privés) dominent les intérêts sociaux (communaux), et cette domination ne résout pas de problèmes de logement de la communauté.

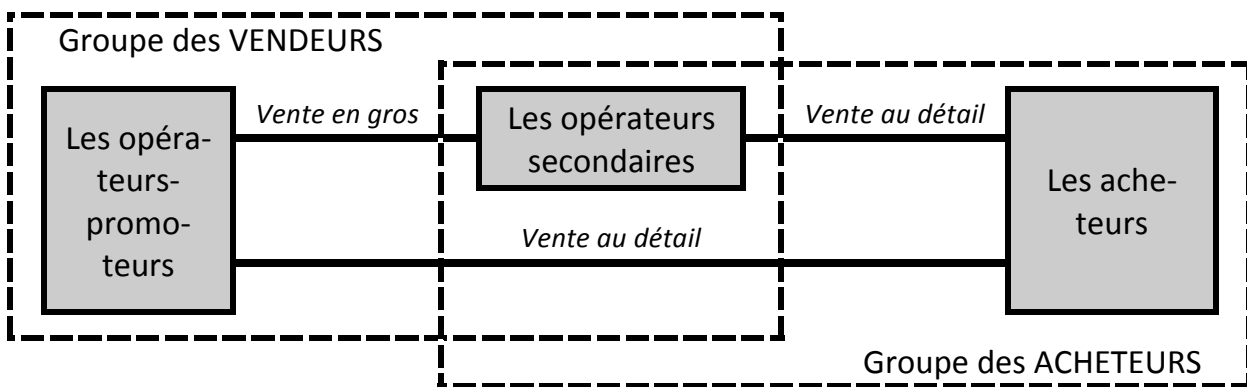
#### **8.2.4. Les opérateurs secondaires et le partage de marché**

Les projets de KDTM fournissent les produits immobiliers au marché avec l'existence de l'acheteur et le vendeur de logement de KDTM. Concernant la commercialisation aux KDTM, outre ceux qui ne vendent que les produits immobilier (les producteurs-opérateurs-promoteur qui utilisent leur capital pour acquérir les DUS des terrains et y créer les produit immobiliers initiaux) ou ceux qui les achètent (les consommateurs qui utilisent les produits afin de leur installation de vie ou d'activité commerciale), il y a aussi ceux qui les achètent à ce moment et les vendent à un autre moment. Ils sont



les opérateurs secondaires des projets de KDTM. Ils ne fabriquent pas directement les produits immobiliers, mais ils créent les valeurs ajoutées pour les produits immobiliers et les attirances du marché par le processus de leur achat-vente. Grâce aux activités commerciales des opérateurs secondaires, le marché immobilier de KDTM est plus animé et plus liquide. La présence des opérateurs secondaires montre que le marché immobilier du Vietnam a surmonté la première étape élémentaire en le fluidifiant. Ces opérateurs secondaires jouent un rôle irremplaçable dans la chaîne de distribution, qui est la phase intermédiaire entre la production et la consommation, à professionnaliser le marché immobilier. Cette activité intermédiaire est nécessaire pour la société et la rétribue.

**Figure 8.2.4 : La position des opérateurs secondaires dans la chaîne de distribution immobilière au Vietnam**



Source : l'auteur

Les opérateurs secondaires reçoivent leurs rétributions sous la forme de la différence entre le prix d'achat et le prix de vente. Souvent, ils achètent les produits immobiliers à bas prix d'achat en gros et les vendent à prix élevés de vente au détail (mais dans certains cas, cette différence est négative, c'est-à-dire qu'ils perdent). Alors, les opérateurs secondaires jouent un rôle d'un acheteur en gros des produits des projets, et à travers eux, ces produits seront revendus en gros ou au détail. Pour les entreprises moyennes et petites, elles ont peu de capacité de mobilisation de capitaux pour établir indépendamment un projet, elles choisissent la voie de devenir les opérateurs secondaires. Si les opérateurs-promoteurs sont contrôlés sur le plan financier pour assurer l'exécution du projet à la fin, calculer le taux d'inflation pendant la durée du projet, les opérateurs secondaires n'ont pas de compte à rendre pour le capital apporté, après leur vente des produits immobiliers, ils n'ont plus de responsabilité pour l'opération. Evidemment, les opérateurs secondaires ont également plusieurs risques au cours de leurs transactions parce qu'ils ne fabriquent pas directement leurs marchandises, donc c'est difficile de contrôler la qualité et le calendrier de production (qui sont les éléments déterminés par les opérateurs-promoteurs), et le moment d'achat et de revente avec quel prix pour assurer le profit est aussi un problème difficile dans un contexte du marché immobilier très fluctuant au Vietnam.

Bien au contraire, l'existence de trop d'opérateurs qui participent au marché immobilier du Vietnam n'est pas encouragée par l'Etat, car il ne peut pas contrôler les prix immobiliers réels de KDTM. Le mode de transactions commerciales avec les ventes à multiniveaux et les compétences de faire renchérir entraîne, après chaque niveau intermédiaire, la distance plus grande entre le prix pratique et le prix initial, l'intouchabilité entre les besoins réels (des habitants) et les fournitures réelles (des opérateurs-promoteurs), l'état plus déformé du marché immobilier. Par conséquent, les autorités prennent plusieurs mesures pour intervenir dans les activités commerciales intermédiaires, ainsi qu'en limitant le nombre des opérateurs secondaires pour assurer les intérêts des acteurs qui lient directement au processus de commercialisation des produits immobiliers de KDTM (les opérateurs-promoteurs, les consommateurs réels).

Ce sont les opérateurs secondaires qui font l'état « chaud » du marché immobilier. Ils sont les premiers bénéficiaires des profits « énormes », mais sans responsabilité accompagnante. Toutefois, lorsque le « chaud » du marché dépasse sa limite, il passe contrairement à l'état de congélation : les transactions immobilières échouent en raison des prix déraisonnables. Et ce sont aussi les opérateurs secondaires qui sont les acteurs les plus vulnérables quand le marché immobilier est inversé vers la froideur. Pour la récupération rapide de leur capital, ils doivent accepter de souffrir à « couper leur perte », même de vendre leurs produits immobiliers en dessous des prix initiaux que les opérateurs-promoteurs ont lancé. A ce moment-là, les habitants peuvent acheter les produits immobiliers avec leurs prix qui sont plus bas que ceux à l'origine, au lieu de payer une différence énorme. Les ventes pour débarras des opérateurs secondaires mettent les opérateurs-promoteurs en situation difficile car maintenant, les opérateurs-promoteurs non seulement font face aux concurrents (qui sont les autres opérateurs-promoteurs), mais aussi face aux leurs clients (qui sont les opérateurs secondaires). C'est difficile que les opérateurs-promoteurs puissent vendre leurs produits avec les prix opérationnels qui ont été annoncés. Pour eux, la réduction de prix n'est pas aussi facile parce que cela est lié à l'avenir à long terme de l'opération.

Ainsi, actuellement, le marché du logement aux KDTM est manœuvré par les opérateurs secondaires qui sont prêts à casser la valeur globale du marché immobilier. Cela conduit à une concurrence malsaine : ils font monter les prix immobiliers à un niveau trop haut et déraisonnable quand le marché est chaud ; et inversement, ils le font aussi les descendre immodérément vers le bas lorsque le marché tombe en crise.

### **8.3. Les habitants locaux**

#### ***8.3.1. L'inégalité et l'injustice dans le dédommagement***

Selon les règlements de la Loi foncière, les nouveaux propriétaires des terrains qui sont récupérés par l'Etat (dans les cas de KDTM, ce sont les opérateurs), s'ils n'ont pas d'autres terrains en échange équivalent aux anciennes terres, ils peuvent prendre

une somme d'argent en dédommagement<sup>11</sup>. On peut trouver, à travers des règlements, que l'Etat s'efforce d'assurer l'équité pour les deux acteurs dont les droits sont liés directement au territoire des projets : les opérateurs jouent le rôle d'un acheteur (réel) et les habitants - le rôle d'un vendeur sous les soutiens juridiques des autorités. Dans ces affaires de récupération foncière, les autorités tiennent des tâches administratives afférentes entre ces deux acteurs. Cependant, le processus de mise en œuvre de ces tâches montre que les autorités ne font pas bien leur rôle intermédiaire, souvent en faveur des intérêts des opérateurs plutôt que la protection des intérêts des habitants. Les autorités locaux veulent garder la « bonne » relation avec les opérateurs pour accroître l'attractivité de l'environnement d'investissement, tout en même temps, les opérateurs veulent également que les autorités, avec leur pouvoir administratif, les remplacent en réglant les affaires foncières. Bien que les produits de leur projet soient immobiliers, les opérateurs choisissent toujours le mode de dédommagement en package d'une somme de dédommagement en argent (au lieu d'« en nature immobilière ») pour éviter les responsabilités de « post-dédommagement », tout au contraire, les habitants ne peuvent pas choisir le mode de dédommagement qui est plus avantageux pour eux. Les habitants doivent vendre leurs terrains avec le prix de terre de l'Etat (sous la pression des autorités), et puis ils utilisent l'argent de cette vente pour acheter d'autres terrains (qui s'adaptent à leurs conditions de vie) avec le prix de terre du marché ou acheter un logement pour relogement qui est soutenu par l'Etat (ce soutien dépend de la nature du projet) pour commencer une nouvelle vie. Donc, ils sont défavorisés 2 fois. Le dédommagement en prix de terre du marché est idéal, mais de quel « marché » ? Le « marché » des souhaits des opérateurs ou le « marché » des espérances des habitants ? Cela dépend beaucoup de la volonté et du point de vue des autorités.

La question de l'inégalité dans le dédommagement existe également au sein de la communauté des habitants locaux dont les terrains sont récupérés. La Banque Mondiale (2011) analyse les cas de cette inégalité :

- (1) En règle générale, la valeur des terrains et des biens attachés à ces terrains est déterminée souvent inférieurs aux prix du marché, mais dans certains cas « exceptionnel » cette valeur est supérieure ou proche du prix de marché libre ;
- (2) La terre, qui n'est pas livrée de « livret rouge »<sup>12</sup> par les autorités, est dédommagé avec un faible montant (qui est considéré comme un soutien), mais dans certains cas « exceptionnel », avec un montant équivalent d'un autre terrain ayant son « livret rouge » ;

---

<sup>11</sup> L'expression de « dédommagement » est utilisée toujours pour les affaires foncières concernant l'Etat, surtout les récupérations des terrains. Dans la Loi foncière de 2003, cette notion est déterminée comme « le dédommagement est le rendu, quand l'Etat récupère la terre, de la valeur de l'utilisation de sols pour les habitants dont le terrain est récupéré ». Pour les terrains disposés par l'Etat aux projets commerciaux, ce dédommagement en argent, bien qu'il est financé essentiellement par les nouveaux propriétaires (les opérateurs), mais il est souvent au nom de l'Etat en raison de l'administratisation et l'étatisation dans des affaires foncières.

<sup>12</sup> Le « livret rouge » (« *sổ đỏ* » en vietnamien) qui est une expression populaire et courante du « Certificat du DUS du terrain, du droit de propriété de logement et d'autres biens rattachés au terrain » sera approfondi dans les sections prochaines.

(3) Les prix actuels d'une catégorie de terre, qui sont déterminés en fonction de la finalité des projets différents à l'avenir, sont différents.

Alors une question clé de toutes les inégalités analysées au-dessus est la détermination « injuste » du prix de terre des autorités (qui est considérée comme la base juridique et économique pour le dédommagement des opérateurs) dont la cause procède des concussions ou des relations « spéciales » entre quelques habitants et les autorités. Cette question montre aussi les abus du droit de décision administrative (sans consultation et sans demande des opinions des habitants locaux qui sont directement influencés de cette décision) des personnels et des contrôleurs du conseil de dédommagement et de libération des terrains, ainsi que le manque de responsabilité et l'injustice des autorités pour les habitants locaux.

Aux avis des habitants, si leur terrain est récupéré pour les projets commerciaux, ils ont le droit de convention pour le montant complémentaire avec les opérateurs (en plus du montant de dédommagement payable selon le prix de terre de l'Etat). Récemment, en trouvant cette irrationalité du dédommagement, l'Etat a mis également en place les politiques visant à réduire l'injustice des habitants et concernant les règlements de des montants complémentaires que les opérateurs doivent ajouter au montant total de dédommagement. Toutefois, ces ajouts sont nécessaires, mais ils conduirait à une conséquence différente : l'augmentation des frais d'acquisition de terre entraîne les difficultés financières pour les opérateurs et ils devront augmenter aussi le prix de leurs produits immobiliers.

Ce sont les inégalités et les injustices dans le dédommagement, d'une part qui conduisent à plusieurs procès causant des troubles sociaux, d'autre part qui rendent la vitesse de mise en œuvre des projets plus lente causant l'augmentation des frais et le ralentissement de rentabilité des projets.

### **8.3.2. La réinstallation et la restructuration**

Une question fréquente liée à la situation des habitants ayant les terrains récupérés par les projets est : « les habitants ne travaillent pas, ils attendent en suivant les informations comme : quand leurs terrains sont récupérées ?, comment sont les dédommagement ?, qui doit quitter, qui peut rester ?, comment sera la nouvelle vie ? », notamment pour les projets de KDTM où les autorités doivent échanger la vie des anciens habitants contre celle des nouveaux habitants. Dans les communautés des habitants locaux qui sont influencés par les projets, on trouve 2 groupes :

(1) Le groupe des habitants qui doivent quitter l'ancienne place en raison de la perte de leur terrain entier, commencer une nouvelle vie ailleurs - on peut l'appeler groupe de « réinstallation complète » ;

(2) Le groupe des habitants qui restent encore en raison de la perte d'une part de leur terrain, doivent changer leurs conditions de vie pour s'adapter à celles nouvelles - on peut l'appeler groupe de « réinstallation partielle » ou de « restructuration » (d'espace et de condition de vie).

Pour le groupe (1), les habitants peuvent choisir l'un des deux programmes de réinstallation :

(1a) La réinstallation sous l'appui des autorités : les habitants sont dédommagés de la perte du logement pour un relogement dont la valeur correspond à celle des biens récupérés (si la valeur du logement de relogement est plus élevée que celle des biens récupérés, alors les habitants doivent payer cette différence, dans le cas contraire, ils pourront recevoir une indemnité supplémentaire) ;

(1b) L'auto-réinstallation : les habitants reçoivent les indemnités et cherchent eux-mêmes les nouveaux logements.

En fait, les habitants choisissent souvent le mode de réinstallation (1a), ils réservent des logements pour relogement distribués par les autorités, après l'achèvement de la procédure de sa livraison et son paiement, ils vendent ce logement et cherchent un autre nouveau logement. Cette vente peut être expliquée par deux raisons : premièrement, les habitants espèrent qu'elle recrée une valeur supplémentaire en raison de la différence entre le prix (d'achat) de l'Etat et le prix (de vente) du marché, qui compense partiellement leur « perte » causée par la valeur basse de dédommagement de l'Etat ; deuxièmement, ils ne sont pas satisfaits de la qualité du logement pour relogement (qualité physique, localisation). Un logement pour relogement « meilleur, plus esthétique, plus pratique », comme les promesses initiales que les opérateurs donnent aux habitants pour les persuader, n'existe que dans la théorie.

En revanche, pour les autorités, malgré la mauvaise qualité du logement pour relogement, sa fourniture dans le contexte actuel est très difficile à cause de la quantité limitée qui est la conséquence, d'une part du manque des terrains « propres » (« terrains de 20% »), d'autre part de la froideur des opérateurs comme les analyses ci-dessus. C'est pourquoi, les autorités encouragent les habitants à choisir l'option (1b), même les autorités de certaines localités offrent un « bonus » aux habitants s'ils choisissent cette option.

Toutes les deux options ci-dessus montrent que, en termes des politiques et des règlements juridiques fonciers, dans les dédommagement et les aides après la récupération foncière, on calcule économiquement les pertes directes des terrains et des biens attachés aux terrains, sans prévision des dommages concernant les difficultés, sociales auxquelles les habitants font face quand ils recommencer leur vie à un nouveau lieu, qui conduisent à nombreux problèmes liés à la vie culturelle et spirituelles, les habitudes et les moyens de subsistance... Évidemment, les pertes invisibles sont incalculables et difficiles à convertir en une valeur matérielle équivalente. Mais les autorités peuvent limiter de ces dégâts en soutenant les habitants dans la phase de « post-dédommagement », mais cela est rare parce que les autorités eux-mêmes et les opérateurs souhaitent une fin rapide et complète de la phase de dédommagement (après le dédommagement, en logement ou en indemnité, il n'existe plus de responsabilité). Alors, par rapport aux habitants du groupes (2), ceux du groupe (1) sont plus lésés parce que la « réinstallation complète » accompagne toujours les difficultés de la « réintégration » pour la vie des habitants eux-mêmes et la gestion des autorités locales qui les reçoivent.

En effet, lors de l'établissement d'une nouvelle vie après la changement de logement, les habitants ont tendance à emporter leur ancienne vie et leurs anciens moyens de subsistance, bien que les 2 cadres de vie soient différents. Dans la vie quotidienne, la plupart des vietnamiens vivent « horizontalement » le long des rues en fournissant des services et des petites commerces. Lorsque les habitants sont disposés à la réinstallation dans les appartements des immeubles de KDTM, ils convertissent ces bâtiments en des « rues verticales » avec les activités commerciales quotidiennes de « fourniture sur place » aux étages<sup>13</sup>

**Figure 8.3.2 : Le « marché » dans les immeubles à la KDTM pour relogement de Nam Trung Yen**

Un bazar au couloir de 7<sup>e</sup> étage du bâtiment B3C



Un panneau de publicité pour le bazar Duc Thuy à l'appartement 512 du bâtiment N3A



Source : <http://cafeland.vn/tin-tuc/ban-hang-tai-chung-cu-tien-nhung-bat-loi-29952.html>  
<http://www.xaluan.com/modules.php?name=News&file=article&sid=548895>

### 8.3.3. L'urbanisation passive

Dans la plupart des cas, bien que le prix de terre du dédommagement soit inférieurs à celui du marché, ce montant d'indemnité est supérieur au revenu des activités agricoles. Selon les calculs de NGUYEN Binh Giang (2012)<sup>14</sup>, les agriculteurs peuvent récolter au maximum jusqu'à 300 kg de paddy / sào<sup>15</sup> / saison avec le taux maximal de profit jusqu'à 30%. Alors, ils ont le profit maximum de 90 kg de paddy / sào / saison, ou 450.000 VND / sào / saison avec le prix actuel de 5.000 VND / kg de paddy. Si les agriculteurs font 2 saisons par année, ils auront un revenu maximum de 900.000 VND / sào. Si leurs terrains sont acquis pour le projet, ils sont dédommagés d'environ 30 millions de VND / sào (soit environ 80.000 VND/m<sup>2</sup>)<sup>16</sup>, équivalant le revenu de 50 sai-

<sup>13</sup> Les activités commerciales de « fourniture sur place » sont trouvées le plus visiblement à la KDTM de Nam Trung Yen - une des KDTM pour relogement les plus grandes de Hanoi, qui sont gérées directement par le Comité du peuple de Hanoi, servant la libération du territoire des projets de la ville.

<sup>14</sup> NGUYEN Binh Giang (2012) - p.44, 45

<sup>15</sup> Un « sào » de terre au Nord du Vietnam équivaut 360m<sup>2</sup>

<sup>16</sup> Selon les prix de terre récents (mis à jour dans le cadre des prix de terre de 2013 de Hanoi), ce montant de dédommagement sera environ 39-90 millions de VND (car le prix minimal et maximal de terre rizicole de l'Etat à Hanoi est 108.000 et 252.000 VND/m<sup>2</sup>)

sons ou pendant 25 ans de récolte rizicole. S'ils donnent ce montant aux caisses d'épargne des banques, avec le taux d'épargne d'environ 14% / an, ils peuvent gagner d'environ 4,2 millions par année, multipliant donc par quatre les revenus par rapport à la récolte de riz.

Alors, en ayant une « grosse » somme d'argent disponible et en allant devenir des « citoyens », les habitants du groupe « réinstallation partielle », sans déplacement de logement, ne veulent pas garder leur ancienne profession (agricole) car ils trouvent que c'est un travail difficile dont le revenu n'est pas aussi élevé que celui des activités de la fourniture des services pour la vie quotidienne des habitants de KDTM voisine. D'autre part, même s'ils veulent retourner encore à l'agriculture (la riziculture), il leur est difficile d'obtenir des revenus de la production agricole (comme les calculs indiqués ci-dessus) en raison du système incomplet d'infrastructures agricoles. Par conséquent, soit les agriculteurs gardent encore les activités agricoles (la culture vivrière, l'élevage au lieu de la riziculture) à petite échelle, soit ils changent leur profession en fournissant les services « plus urbains ». La plupart des agriculteurs choisissent la seconde solution.

En même temps, avec ce montant, les habitants peuvent « améliorer » leurs conditions de vie en reconstruisant ou rénovant leur logement, achetant des équipements ou des meubles intérieurs. S'ils manquent d'argent, ils continuent à vendre une part de leur terrains résidentiels. Ces terrains sont divisés en morceaux à vendre à un prix « rémunérateur » en profitant des influences des KDTM. Les maisons « plus urbaines » surgissent de plus en plus à côté de celles rurales traditionnelles existantes. Les villages périurbains agricoles sont couverts d'un aspect des quartiers urbains. Ceci, d'une part montre le « développement » local sous l'évaluation des autorités, mais d'autre part indique la transformation de la culture de vie des communautés autochtones, autrement dit, l'une « nouvelle » communauté est apparue avec les mélanges entre les caractéristiques culturelles rurales (sont progressivement perdu) et celles urbaines (sont de plus en plus dépassés). La forte influence des « urbanité » des projets de KDTM provoquent « un choc » aux communautés autochtones en entraînant de nombreux problèmes sociaux. Alors, les paradoxes de l'urbanisation causée par la mise en œuvre de KDTM pour les agriculteurs périurbains sont leurs pertes de logement, de terre, également leurs pertes de profession, de ressources de vie bien qu'ils aient un « tas » d'argent.

L'apparition des projets de KDTM fait changer la structure professionnelle et la culture de vie des communautés des agglomérations voisines existantes. Selon NGUYEN Binh Giang (2012)<sup>17</sup>, chaque hectare de terre agricole fournit du travail à 10-13 travailleurs. Donc, avec une échelle minimale de 50 ha, une KDTM fait perdre l'emploi de 500-650 agriculteurs. Cependant, les facteurs « urbains » de KDTM leur donnent la possibilité de gagner un revenu de subsistance plus élevé que la production agricole traditionnelle dans le passé. Cette influence est la plus évidente pour la plupart des zones résidentielles environnantes du périmètre des KDTM, sous l'angle des métamorphoses, à la fois, d'architecture physique et de mode de vie non-physique, en

---

<sup>17</sup> NGUYEN Binh Giang (2012) - p.39



créant les espaces de contact entre les éléments « urbains » et « ruraux ». Ce contact montre aussi la « dynamique » des habitants pour s'adapter à un nouveau cadre de vie, et également le développement spontané. Il s'agit de l'existence de deux images contraires : l'une « sérieux », « ordonné » à l'intérieur vs l'autre « trouble », « mal rangée » à l'extérieur des KDTM.

Alors, l'urbanisation « passive » sans direction aux zones résidentielles voisines, causée par l'urbanisation « active » des KDTM, ne reçoit pas d'attention des autorités pour qu'ils puissent faire les ajustements à temps avant les « chocs » de cette urbanisation « passive ».

#### **8.3.4. Les projets en suspens entraîne les vies en suspens**

Les formes courantes des projets en suspens au Vietnam sont suivantes :

##### *(1) Les projets en suspens en raison de la faisabilité des projets et de modification des politiques concernant les projets*

Annuellement, les autorités locales lancent une liste des projets, dont la localisation et la surface de leur terrain sont prévues, pour appeler l'investissement des opérateurs. Ces terrains prévus deviennent les « terrains (pré-)planifiés ». Si les projets dans cette liste ne sont pas mis en œuvre tôt (en cette année-là) parce que, soit les opérateurs ne sont pas intéressés en raison du manque de la faisabilité de ces projets, soit il existe un changement de politique des autorités entraînant le report de ces projets : ils deviennent des projets en suspens « temporaire » pendant un certain temps. Le suspens de ces projets est enlevé lorsque les autorités locales annoncent l'annulation de projets (cette annulation est, soit permanente en raison du désaccord entre le projet et les nouvelle politique, soit temporaire pour rénover quelques éléments du projet) ou donnent les solutions plus actives pour trouver un opérateur. En d'autres termes, la durée de report de ces projets de dépend de la dynamique des autorités locales.

##### *(2) Les projets en suspens en raison de la spéculation foncière*

Les projets sont approuvés par les autorités et leur opérateur a reçu la décision de détermination territoriale du projet. Mais ces opérateurs ne réalisent pas sérieusement la phase d'acquisition des terres comme le prévoit le calendrier approuvé. Ils ne veulent que se réserver égoïstement les terrains du projet, et puis les transfèrent à autres acteurs. Le suspens de ces projets est enlevé après les inspections et le resserrement de gestion des autorités accompagnant les mesures administratives rigoureuses ensuite (la récupération de projet, le changement de l'opérateur...). Ainsi, si les autorités locales contrôlent plus sérieusement les « objectifs » réels ainsi que l'avancement réel du projet, alors cette forme des projets en suspens n'existe plus.

##### *(3) Les projets en suspens en raison des conflits dans le dédommagement*

Les projets sont approuvés par les autorités locales et leur opérateur réalise la phase d'acquisition des terres, mais cette phase est stoppée en raison de l'insatisfaction de dédommagement des certains habitants qui entraîne les conflits entre eux et l'opérateur. Ces conflits, bien qu'ils concernent quelques parcelles de terre (souvent

importantes), influent sur le calendrier global du projet. La suspension de ces projets est levée après les conventions complémentaires nécessaires entre ces habitants et l'opérateur pour concilier les intérêts des tous les deux acteurs. Cela dépend de la politique de dédommagement de ce projet parce que dans la plupart des cas, les opérateurs ne veulent vraiment pas que leur projet soit suspendu.

#### (4) *Les projets en suspens en raison des facteurs économiques, financiers*

Le projet a été partiellement mis en œuvre mais il s'est arrêté parce que son opérateur n'a plus de capacité financière pour réaliser les prochaines phases. La fin de la capacité financière peut être causée par les raisons subjectives (l'opérateur n'est pas actif ou n'a pas assez d'expérience dans la recherche et la mobilisation des sources de financement ; ou il ne prévoit pas exactement les difficultés réelles pour équilibrer sa capacité financière et son ampleur réelle du projet ...), ou les raisons objectives (la crise économique ou le changement des politiques foncières, économiques, financières nationales des autorités centrales...). La suspension de ces projets est levée quand, premièrement l'opérateur lui-même est plus actif et plus dynamique dans la recherche de financement (parce qu'il ne choisit pas souvent de minimiser la taille de son projet afin de mieux répondre à sa capacité financière car il a fait beaucoup d'effort et mis beaucoup d'argent pour l'établissement du projet jusqu'aujourd'hui), deuxièmement les autorités (centrales ou locales) donnent à temps les soutiens politiques ainsi que financières selon l'importance du projet (la difficulté de ces soutiens est liée à l'attente et au caractère négatif sur des mesures entraînant la perte de la dynamique de l'opérateur tel que mentionnée ci-dessus).

Bien que les projets soient suspendus sous une forme quelconque, la vie des habitants, vivant dans les terrains (pré-)planifiés par ces projet, sont également suspendue. Dès la phase de préparation du projet (le projet est encore sur le papier), les habitants, qui utilisent les terrains dans les territoires prévus des projet, doivent arrêter leurs travaux de production (pour les terres agricoles), maintenir l'état des facteurs physiques et juridiques de ces terrains (pour tous les types de terre, agricole ou non-agricole), en d'autres termes, tous leurs droits concernant l'usage et l'exploitation de terre tombent aussi en suspens. Alors, avec seulement une décision administrative d'approbation pour le projet, les droits fondamentaux des sols sont presque bloqués. Le blocage des terrains est pour assurer les intérêts économiques dans la phase de libération des terrains et de dédommagement des opérateurs. On ne pèse que ces intérêts sans calcul des dommages concernant la vie des habitants. Ainsi, pendant le temps de suspension des projets, la vie des habitants devient instable. Ceci est illustré le plus clairement pour les agriculteurs aux zones suburbaines où leurs moyens principaux de subsistance liés aux terres agricoles - un type de terre est souvent visé par les opérateurs et les autorités. Les projets en suspens conduisent à plusieurs difficultés et aux conséquences des habitants dont les revenus dépendent de l'activité et la production agricole liée fortement aux terres. Les terres agricoles dans les zones urbanisées par les projets de KDTM sont un bien de grande valeur, mais il est dilapidé avec le temps de suspension de ces projets.

Sur la base des analyses ci-dessus, on peut trouve que le rôle des autorités pour mettre fin au report des projets est très important, leurs dynamiques et décisions in-

fluencent fortement la vie d'un grand nombre d'habitants sur les terres (pré-)planifiées de ces projets. Ce sont eux qui gardent le ressort d'établir, de modifier ou d'éliminer. Dans le contexte juridique actuel, si elles ont les contrôles étroits et serrés pour les projets, elles peuvent assurer leur rôle intermédiaire pour trouver les solutions positives, leurs habitants vont également réduire l'instabilité de vie causée par la suspension des projets. Le développement urbain en projets est nécessaire, mais ce n'est pas impossible que les droits légitimes soient suspendus en ayant recours aux opérateurs. Au cours des dernières années, pour diminuer la quantité des projets en suspens, les autorités locales prennent également des mesures de contrôle plus étroit, y compris l'annulation de quelques projets. Cependant, lors de cette annulation et le rendu de liberté des terres aux habitants, le rétablissement des productions agricoles n'est pas facile en raison de l'abandon des systèmes d'infrastructures agricoles depuis longtemps.

#### **8.4. Les « KDTMeurs »**

##### **8.4.1. Les « KDTMeurs réels » et les « KDTMeurs virtuels »**

Pendant l'époque d'or du marché immobilier du Vietnam en général et des KDTM en particulier, lorsque le logement était une marchandise très rentable, les opérateurs n'ont pas eu de souci de la vente de leurs produits. Les logements sont toujours en pénurie, car ils sont réservés dès lors que le projet de KDTM est approuvé (même si, en fait, le projet n'est pas encore mis en pratique). Une petite partie des clients qui luttent pour acheter directement les logements des opérateurs, la majorité restante de transactions de logements est réalisée par l'intermédiaire des agences immobilières, des individus ou des parts de « diplomatie »<sup>18</sup>, les clients doivent accepter les différences majeures par rapport au prix initial donné par les opérateurs (bien que ce prix soit plus élevé que la valeur réelle). Mais beaucoup des acheteurs n'ont pas besoin de l'habitation, ils n'attendent que leur prix devient plus élevé pour revendre ces logements aux autres. Les activités commerciales au marché immobilier de cette période reflètent les relations de besoin-fourniture des « investisseurs de glissement »<sup>19</sup> avec les transactions sur le papier et les chiffres « symboliques » de prix, ce n'est pas le marché des acheteurs qui ont capacité financière réelle à payer un logement pour y habiter. Les logements des KDTM, bien qu'ils n'existent pas encore en réalité, mais ont été (ré)achetés/(re)vendus plusieurs fois. Autrement dit, les transactions ne sont pas réalisées entre les opérateurs (qui jouent le rôle des vendeurs) et les acheteurs qui ont besoin réel de logement pour y habiter (qui sont considérés comme les « KDTMeurs réels » dans le futur). Ce sont les transactions entre les opérateurs et les

---

<sup>18</sup> En fait, aux KDTM, les opérateurs réservent une partie du fonds de logement pour vendre préférentiellement à leurs personnels, aux gens qui les aident dans les travaux, leurs partenaires commerciaux... Le logement de cette partie est appelé populairement sous le nom de « logement de diplomatie » ou « logement de VIP ».

<sup>19</sup> La notion d' « investisseur de glissement » est une expression populaire au Vietnam qu'on prend à déterminer les gens qui (ré)achètent/(re)vendent une certaine marchandise ou un certain produit pour retirer rapidement les profits causés par la différence entre les prix d'achat et de vente.

spéculateurs ou entre l'ensemble des spéculateurs (qui sont considérés comme les « KDTMeurs virtuels »). Par conséquent, l'image actuelle populaire des KDTM de Hanoi est l'existence d'un grand nombre de nouveaux logements qui sont « abandonnés » et inhabités, car ils sont encore dans les mains des spéculateurs, cependant qu'il existe de nombreux habitants qui ne peuvent pas toucher réellement les logements en raison de l'écart entre la « valeur économique virtuel » et la « valeur économique réelle ». Les « investisseur de glissement » accaparent et faussent le marché immobilier. Cette déformation du marché conduit que l'Etat ne peut pas obtenir des chiffres exacts sur les besoins en logement entraînant les difficultés dans les planifications et les stratégies de développement résidentiel.

Comme l'économie du Vietnam s'est améliorée pendant les dernières années, avec leur dynamique, une partie des habitants commencent à « avoir de quoi se nourrir et de quoi laisser de côté ». En d'autres termes, l'existence de l'argent disponible pousse les investissements privés au logement qui deviennent une tendance au Vietnam car les vietnamiens aiment acquérir le logement et conçoivent que le logement est une marchandise rentable. « L'acquisition de plusieurs logements est une mode des riches » est une expression courante aujourd'hui. En conséquence, un certain nombre des « KDTMeurs virtuels » sont les riches qui peuvent posséder plusieurs logements. A côté du logement principal, ils achètent encore les autres logements en réserve pour leurs besoins futurs (lorsque leurs enfants sont adultes), pour les louer ou pour développer leur potentiel économique. Par conséquent, bien qu'ils ne participent pas aux « investissements de glissement », ils attendent aussi (mais pas intentionnellement) l'appréciation de logement pour le vendre. C'est aussi un mode de l'investissement efficace et rentable (à côté des investissements d'or ou de monnaie étrangère) lorsque l'économie du Vietnam est trop fluctuante. Paradoxalement, dans la répartition actuelle de logements des KDTM, les habitants qui ont besoin réel du logement l'achètent difficilement.

Ainsi, les propriétaires de logement aux KDTM peuvent être divisé en 3 groupes :

- (1) Le groupe des propriétaires de logements pour y habiter - appelé groupe des « KDTMeurs réels » ;
- (2) Le groupe des propriétaires de logements pour les (re)vendre (à profiter la différence entre le prix de (ré)achat et le prix de (re)vente) - appelé groupe des « KDTMeurs virtuels » ;
- (3) Le groupe des propriétaires pour soit y habiter soit les vendre (qui sont soit les « KDTMeurs réels » soit les « KDTMeurs virtuels »).

Pour les 3 groupes mentionnés ci-dessus, le groupe (3) n'occupe pas la majorité et peut être confondu avec les groupes (1) ou (2), c'est pourquoi il existe vraiment deux grands groupes (1) et (2). En raison de leurs objectifs différents de la possession de logement, les groupes différents s'intéressent aux informations différentes relatives de logement. Si le groupe (1), qui considère le logement comme un lieu d'habitat, s'intéresse principalement à la qualité (la qualité physique, la qualité sociale de l'habitat prévu à l'avenir), le niveau de confort, les services publics accompagnés et les espaces non-commerciaux ajoutés (infrastructures sociales) en vue d' « une bonne ha-

bitation entraîne une bonne œuvre » ; alors le groupe (2), qui considère le logement comme une marchandise du marché, est intéressé par la superficie du logement (l'économie du produit), l'avantage de la localisation géographique et les images de perspective du projet (l'attractivité du produit). Les 2 groupes sont les clients des KDTM. Ce qui explique leurs préoccupations seront les critères de production des opérateurs. Cependant, dans le contexte actuel du marché immobilier au Vietnam, il semble que les produits de logement fournis aux KDTM répondent plus aux objectifs du groupe (2) que du groupe (1) car :

- Les critères de logement du groupe (2) sont remplis plus facilement que du groupe (1) ;
- Le nombre de client du groupe (2) (qui achète le logement avec les emprunts externes) est plus grand que du groupe (1) (qui achète le logement avec sa capacité financière vraie interne).

Actuellement, sur le marché immobilier de KDTM, on achète et vend les logements sur la base des chiffres (description physique) plutôt que sur la base des informations relatives à la qualité (qui sont, rarement, fournies clairement par les opérateurs).

#### **8.4.2. Les affaires et les acteurs intermédiaires de commercialisation**

##### ***a. « Huy động vốn » (la mobilisation des fonds) et « Hợp đồng góp vốn » (le contrat de la contribution de fonds)***

Selon la Loi sur le logement de 2005 (opérante du 01/07/2006), les ressources financières pour le développement des projets de logement commercial comprennent :

- (1) Les propres capitaux des opérateurs ;
- (2) Les capitaux des coopérations des opérateurs avec les autres partenaires (les organisations ou individus) ;
- (3) Les prêts des établissements de crédit;
- (4) Les avances des clients (les organisations ou les individus) qui ont besoin d'acheter ou de louer le logement;
- (5) Les capitaux mobilisés des autres ressources conformées à la loi.

Ainsi, hors leurs propres capitaux, les opérateurs peuvent avoir recours aux ressources financières extérieures, y compris notamment la forme de mobilisation des capitaux de leurs clients. Cette loi stipule également, quand le financement est établi sur les avances des clients, cette mobilisation est commencée dès que la conception des logements a été approuvée et leur fondation a été construite. Le montant total des avances mobilisé (avant de remettre le logement complet pour les clients) ne doit pas dépasser 70% de la valeur de logement indiquée dans le contrat.

Plus tard, la Loi sur les affaires immobilières de 2006 ont également des règlements similaires. Un produit immobilier, avant son introduction au marché, doit exister en réalité et doit répondre à un certain nombre de conditions relatives aux papiers ad-

ministratifs pour prouver sa légitimité. Toutefois, car les opérateurs ont besoin immédiat des capitaux pour la construction des logements (quand ils ne sont pas encore existants en réalité), alors cette loi permet également faire les achats, les transferts des biens immobiliers sous forme de paiement d'avance. Ce formulaire s'applique uniquement aux achats des biens immobiliers formés à l'avenir à condition que le premier paiement d'avance soit effectué lorsque les opérateurs ont déjà construit des infrastructures pour ces biens immobiliers.

Ainsi, ces dispositions, d'une part nécessitent la capacité financière initiale des opérateurs dans la mise en œuvre de leur projet, d'autre part protègent les acheteurs contre les risques de détournement d'argent. Cependant, en pratique, ces dispositions conduisent les opérateurs à la difficulté dans la recherche des capitaux pour leur opération, car les propres capitaux des entreprises du Vietnam (dont la majorité est les petites et moyennes entreprises) ne peuvent pas être assuré pendant toutes les phases d'un projet immobilier qui demande un capital géant. Plusieurs opérateurs, après les premières phases comme la phase de dédommagement et de libération des terrains du projet ou la phase d'établissement des infrastructures, épuisent leur capital.

Ensuite, en 2010, l'arrêté N° 71/2010/ND-CP du gouvernement vietnamien a donné les règlements plus détaillés concernant les formes de la mobilisation financière que les opérateurs sont autorisés à réaliser, comme suivantes :

**Tableau 8.4.2.a : Les formes de la mobilisation financière des opérateurs pour la fabrication de logement aux KDTM selon l'arrêté N° 71/2010/ND-CP**

<i>Formes</i>	<i>Partenaires</i>	<i>Conditions obligatoires principales</i>	<i>Conditions complémentaires</i>
(1) Contrat du prêt des fonds	Banques, caisses d'épargne, fonds d'investissement		
(2) Contrat de la contribution des fonds / Contrat de la coopération de l'investissement	Opérateurs secondaires	- Finition de la phase de libération des terrains du projet - Commencement de la phase des travaux d'infrastructures techniques	
(3) Contrat de la contribution des fonds / Contrat de la coopération de l'investissement	Sociétés de fabrication de logement	- Approbation des sous-projets de logement - Commencement des travaux de la construction de logements	≤ 20% de quantité totale de logement (sans publication aux agences de communication immobilière) si le profit du contrat
(4) Contrat de la coopération des	Sociétés d'affaires immobilières	- Finition de la phase de libération des terrains du projet	

affaires		- Approbation des sous-projets de logement	est logement
(5) Avance pour achat du logement	Tous les organisations et les individus qui ont le droit de propriété de logement au Vietnam	- Approbation des solutions techniques de logement - Finition des travaux de la fondation de logement - Publication aux agences de communication immobilière	

Source : L'arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010 du Gouvernement pour le règlement concret et le renseignement de l'exécution de la Loi du Logement

Pour la forme (1) de la mobilisation financière, les opérateurs doivent payer des intérêts sur les prêts pour une période définie. Toutefois, l'avancement des projets de KDTM, avec plusieurs raisons différentes (subjectives et objectives), n'est pas assuré par rapport à son calendrier prévu, alors leurs opérateurs doivent payer plus d'intérêts, même peuvent perdre le contrôle de leurs projets s'ils ne payent pas ces prêts à cause de leurs produits invendus. Pour les formes (3) et (4), les capitaux mobilisés sont limités à la valeur de 20% de quantité de logement prévue. Pour la forme (2), bien que la mobilisation des opérateurs secondaires ne soit pas limitée, mais dans la phase de commercialisation, les opérateurs doivent les concurrencer plus terriblement (comme les analyses ci-dessus dans la section sur les opérateurs secondaires).

Ainsi, la forme (5), la mobilisation financière par les « contrats d'achat de logement formé à l'avenir » est choisie souvent par les opérateurs. Cependant, pour faire face aux conditions de temps et de montant de mobilisation autorisé, dès lors que le projet soit approuvé (l'opération est encore sur le papier), les opérateurs « contournent la loi » pour mobiliser des capitaux des secteurs privés en signant le « contrat de la contribution de fonds » avec leurs clients qui contribuent « volontairement » leurs ressources financières à la construction de logement, en échange de la priorité d'achat pour ce logement (appelée « droit d'achat de logement ») dont la superficie correspond au montant de contribution. Au contraire, pour les opérateurs, ce contrat est comme une promesse de vente de logement à cause de l'inexistence du logement abordé dans le contrat. Ainsi, d'une part en termes de législation, ce contrat n'est pas considéré comme le « contrats d'achat de logement », d'autre part en termes de nature, il est une variante du contrat d'achat de logement, mais sur le papier. Pour les opérateurs différents, ce type de contrat a des noms différents tels que le « contrat de la contribution de fonds », le « contrat de prêt de fonds » ou plus simplement le « contrat d'arrhes »... Il n'est pas reconnu par la loi parce qu'il concerne un bien qui n'existe pas encore dans la réalité (et peut-être il n'existe jamais) et n'a pas encore d'éléments juridiques. En participant à cette forme de mobilisation financière, les contributeurs acceptent la perte s'il existera les changements ou les conflits de contrat car la plupart des articles de contrat disposés par les opérateurs, sont « symboliques » et « temporaires ». Les contributeurs (qui sont essentiellement les acheteurs



des logements à l'avenir) n'ont pas la possibilité de négocier ces articles désavantageux dans le contrat et ils ne peuvent pas aussi demander l'avis juridique d'un tiers car ces contrats sont signés « secrètement » et leurs informations ne sont pas publiées largement en raison de leur illégalité.

Les clients, évidemment, prévoient les risques de ce contrat, mais ils acceptent encore parce qu'ils espèrent les profits économiques quand ils ont la priorité d'achat de logement avec le prix original et préférentiel. C'est à dire, soit ils gagnent soit ils perdent dans ces affaires qui reposent sur la conscience des opérateurs. Avec les liens juridiques vagues, les opérateurs gardent toujours l'atout du « jeu d'argent » de contribution financière entre eux et leurs clients. Même dans certains cas, ils profitent ce type de contrat à mobiliser les capitaux, et puis leur opération n'est pas sciemment mise en œuvre, pour mettre la main sur l'argent des clients.

Bien que le « contrat de la contribution de fonds » soit considéré comme une affaire « illégale », son existence implicite et la persistante de ce type de contrat confirme une demande « légale » dans les relations de besoin/fourniture du marché immobilier vietnamien : les clients ont besoin des logements avec leur prix plus raisonnable, et les opérateurs ont besoin de plus des capitaux pour développer leurs projets immobiliers.

***b. « Sàn giao dịch bất động sản » (l'agence de communication immobilière), « Văn phòng tư vấn nhà đất » (le cabinet de conseil immobilier) et « Cò nhà đất » (courtiers d'immobiliers)***

Selon la Loi sur les affaires immobilières de 2006, les entreprises immobilières effectuent obligatoirement leurs transactions immobilières au travers des « agences de communication immobilière » (les transactions immobilières des individus à petite échelle sont encouragées au travers de ces agences). Les transactions immobilières au travers des agences sont causées aider les facteurs du marché (le vendeur - l'acheteur, les marchandises ...) qui fonctionnent conformément à la loi. Plus précisément, les informations d'affaires des entreprises immobilières sont publiques (via les médias) et les produits immobiliers sont garantis concernant leur légalité par les vérifications d'un établissement intermédiaire ayant son habilité juridique distincte (les agences de communication immobilière) à limiter les risques pour les acheteurs. Ainsi, pour les KDTM, leur opérateur (qui est aussi l'entreprise immobilière) doit vendre ses produits à travers les agences de communication immobilière.

Alors on peut trouver les buts de l'Etat quand il donne ces règles pour les transactions immobilières à travers des agences de communication immobilière, comme suivants :

(1) Les transactions immobilières à travers des agences de communication immobilière aideront l'Etat à gérer mieux le marché immobilier, donc il peut donner rapidement à temps et précisément ses politiques pour réglementer le marché lorsque ses fluctuations ;

(2) L'Etat minimise les pertes de recettes fiscales en raison des transferts, des achats/ventes officieux, de restreindre progressivement le fonctionnement du marché immobilier « noir » ;

(3) La publication des informations immobilières diminue les (ré)achat/(re)vente des produits immobiliers pour profiter des différences entre les prix ; limite la spéculation et réduit le nombre des participants au marché dans le but de profits ; pousse la distribution directe des produits immobiliers aux consommateurs réels ;

(4) L'Etat encourage la transparence des informations concernant les produits immobiliers (qualité, quantité) qui entraînent la stabilisation des prix en évitant les « fièvres immobilières » et assainissant le marché immobilier ;

(5) A une autre échelle (macro), les agences de communication immobilière jouent un rôle important dans le développement socio-économique en général et le développement de l'immobilier en particulier, vers le professionnalisation du marché immobilier avec les services de soutien, en créant les plus-values pour la société et les avantages pour les opérateurs.

Cependant, contrairement aux souhaits ci-dessus, les activités des agences de communication immobilière sont en train d'être laissées en « flottement », il y a peu de transactions immobilières qui sont officiellement faites par ces agences. Les affaires immobilières « directes » des opérateurs des projets résidentiels hors des agences deviennent plus populaires et plus systématiques<sup>20</sup>. Le nombre des agences, qui fonctionnent efficacement en assurant la qualité de transaction et les objectifs souhaités par l'Etat, est faible : les agences de communication immobilière ne sont pas vraiment les « ponts » qui relient les besoins des consommateurs et les fournitures des producteurs. Les acheteurs n'ont pas confiance en ces agences car il existe le manque de professionnalisme dans leur activités causé par l'« opacité » globale du marché comme la partie cachée du marché, l'existence des affaires non-autorisées (tels que les « projets de fantôme », les ventes immobilières sur le papier...). Donc les acheteurs et les vendeurs se rencontrent dans les agences, mais ils ne se font pas confiance les uns les autres. L'apparence de plus en plus des agences intermédiaires est synonyme de l'augmentation de plus en plus des éléments négatifs et des grandes différences de prix que les acheteurs doivent payer.

Une des causes importantes de l'inefficacité des activités des agences de communication immobilière vient des vendeurs - les opérateurs. La plupart des agences sont établies par les opérateurs pour vendre les produits fabriqués par eux-mêmes, alors ils ne respectent pas les conditions requises pour les produits vendus légalement ainsi que la façon d'introduction au marché, autrement dit ces agences deviennent un outil « efficace » de légalisation des affaires des opérateurs, soit leurs « patrons ».

---

<sup>20</sup> Selon la statistique du Département de la gestion de logement et de marché immobilier (Ministère de la Construction), jusqu'au 9/2009, au Vietnam, il existe 226 agences publiés officiellement sur le website du réseau vietnamien des agences de communication immobilière ([www.sanbatdongsan.net.vn](http://www.sanbatdongsan.net.vn) ou [www.vietreal.net.vn](http://www.vietreal.net.vn)). Ces 226 agences se trouvent à 8 provinces, dont 123 agences à Ho Chi Minh-ville, 82 à Hanoi, 9 à Binh Duong, 6 à Da Nang, 1 à Quang Ninh, 2 à Kien Giang, 2 à Dong Thap, et 1 à Lang Son. Jusqu'au 10/09/2009, ces 226 agences ont effectué totalement 3.679 transactions, dont 327 au Nord (principalement à Hanoi), 3.352 au Sud (principalement à Ho Chi Minh-ville) du Vietnam.

Ces agences, au lieu qu'ils jouent un rôle de médiateur dans le processus de transactions immobilières, ils sont enclins à servir les intérêts des opérateurs en fournissant les avantages, les points forts et faisant semblant d'oublier (volontairement) les insuffisances, les points faibles. Alors, les acheteurs ne peuvent pas comprendre la nature de la réalité et le statut juridique des produits.

Pour les opérateurs qui n'ont pas de conditions juridiques à établir leur agence de communication immobilière, ils choisissent les autres solutions : ils établissent les « contrat de la contribution de fonds » avec les individus ou les « contrat de coopération » avec les opérateurs secondaires. Ces solutions garantissent 2 objectifs des opérateurs, premièrement pour qu'ils puissent mobiliser les capitaux très tôt (comme les analyses ci-dessus), deuxièmement pour qu'ils ne doivent pas afficher leurs produits à travers les agences de communication immobilière, autrement dit leurs affaires ne dépendent pas d'une autre entreprises et il existe leur autonomie dans leurs distributions des produits.

Brièvement, en raison de la nouveauté du marché immobilier du Vietnam, les politiques et les mesures de direction sont récemment formées et inscrites dans la loi, alors elles restent fortement théoriques, ne prévoient pas d'éléments pratiques et de caractéristiques du marché. C'est pourquoi, quand elles sont mises en pratique, elles causent les difficultés pour les intervenants qui doivent trouver des solutions (parfois illégales) pour dénouer leurs affaires.

Contrairement à la situation sombre des agences de communication immobilière, les activités de transactions aux « cabinets de conseil immobilier » sont trépidantes. Si les agences de communication immobilière sont reconnus par la loi (avec leur personnalité juridique) pour effectuer les opérations du marché immobilier « officiel » (entre les opérateurs/producteurs et les acheteurs/consommateurs), les cabinets de conseil immobilier sont considérées comme une variante de ces agences à plus petite échelle, souvent mis en place par un certain nombre de personnes, et à peine ne reconnus pas par la loi (sans personnalité juridique) en servant principalement le marché des transactions immobilières « informels » (entre les (ré)acheteurs et (re)vendeurs). Ceux qui travaillent dans ces cabinets, souvent désigné populairement comme les « courtiers d'immobiliers » (« *cò nhà đất* » en vietnamien<sup>21</sup>), ils obtiennent des informations, concernant les immobiliers des personnes qui ont besoin de les vendre, pour les faire articuler avec les besoins des acheteurs, alors ils sont les « intermédiaires personnels » et ils ont les rémunérations par ces courtiers. Ces rémunérations, d'une part sont payées officiellement par les acheteurs ou les vendeurs, ou tous les deux avec un montant déterminé préalablement, d'autre part sont la différence que les courtiers créent (cette différence est basée sur le prix de vente demandé par les vendeurs et le prix d'achat acceptable des acheteurs).

Les produits immobiliers, sur lesquels les cabinets de conseil immobilier font les courtages, sont souvent « divers » et « riches » : ils peuvent être les « droits d'achat de

<sup>21</sup> « *Cò nhà đất* » en vietnamien, qui est traduit mot à mot « cigogne immobilier » en français, est une expression populaire et un peu négative pour indiquer les courtiers immobiliers qui travaillent librement et spontanément.

logement » (les produits immobiliers sur le papier), les produits immobiliers « légaux » (avec leurs conditions juridiques complets pour la transaction au marché « officiel »), mais aussi les produits immobiliers « illégaux » (manquant quelques conditions juridiques pour la transaction au marché « officiel »). Ce sont les « facilités » et « informalités » des transactions à ces cabinets, d'une part qui attirent nombreuses personnes (avec leurs besoins divers et leurs buts différents), mais d'autre part qui dérangent les informations du marché immobilier.

En outre, car il existe le manque de leur personnalité juridique, ces cabinets fonctionnent librement, spontanément et saisonnièrement. Alors leurs transactions menacent de tomber en illégalité, même elles ne sont pas protégées par la loi. Le sérieux de ces transactions est sous la coupe de la « neutralité » des courtiers. Après la transaction, l'acheteur et le vendeur doivent résoudre eux-mêmes les conflits ou les désaccords (s'ils existent) et accepter les pertes possibles en raison de la fin des responsabilités des cabinets de conseil immobiliers. Aux KDTM, le nombre de ces cabinets plus grand est causé par la quantité et la qualité de « marchandises » plus abondantes : ils proviennent des KDTM ou des quartiers résidentiels existants environnants dans le processus de transformation en raison des effets des KDTM.

Alors, actuellement, sur le marché immobilier du Vietnam, on peut trouver que la modalité d'« agence de communication immobilière » est considérée comme le « supermarché moderne » où les acheteurs peuvent choisir les produits (déjà présélectionnés) sur la base leurs informations claires et comparer les uns les autres ; tandis que la modalité de « cabinet de conseil immobilier » est considérée comme le « marché traditionnel » où les marchandises proviennent de toutes les différentes sources (sans présélection), ce qui amène une grande diversité. Parfois, ces sources ne sont pas claire s'entraînant les conditions illégales de vente des marchandises. La transparence des informations concernant le marché immobilier est les objectifs des gestionnaires ainsi que les souhaits des acheteurs, mais cette transparence affecte également et directement la rentabilité des opérateurs et des autres acheteurs, alors au marché immobilier il existe actuellement deux formes de transactions pour répondre aux besoins de ces 2 groupes : l'une répondant aux demandes juridiques théoriques fonctionne mal avec un certain ralentissement, l'autre répondant aux exigences économiques pratiques fonctionne d'une façon très dynamique sur un marché plein d'animation.

#### ***8.4.3. Le (ré)achat/(re)vente « sur le papier » de la propriété d'achat du logement***

Bien que les « contrats de la contribution de fonds » ne soient pas reconnus par la loi, ils sont utilisés comme les certificats de « droit d'achat de logement ». Après que ce contrat soit signé par 2 acteurs (l'opérateur et le « premier contributeur »), il est transféré immédiatement aux tiers... sans attendre la construction du logement abordé dans ce contrat qui prévoit les conditions de la transaction (pour que ce contrat puisse passer au « contrat de vente de logement »). Au moment des ébullitions du marché immobilier, gagnant facilement les écarts après chaque transfert, on accepte aussi facilement que la priorité d'achat d'un produit (qui n'existe pas encore)

équivalent à une marchandise rentable et on fait fi des risques. En d'autres termes on utilise l'argent « réel » pour acheter un logement « virtuel », alors est créé un marché immobilier « virtuel », soit le marché des « droits d'achat de logement ». Ce marché immobilier « virtuel » domine parfois le marché immobilier « réel » en raison de la limite de quantité pratique des produits immobiliers dans les conditions légales.

Le processus de (ré)achat/(re)vente d'un logement sur le papier est fini seulement lorsque le « contrat de la contribution de fonds » est remis à la personne qui a vraiment besoin de logement pour y habiter. Via plusieurs intermédiaires, les prix des logements sont poussés au-delà de la valeur initiale (qui est la valeur marquée dans ce contrat) et les risques de la transaction sont augmentés. Ce dernier participant de ce processus de (ré)achat/(re)vente doit contacter le « premiers contributeur » pour transférer le nom dans ce contrat, évidemment, avec un tarif de « pot de vin » (qui est en fonction de l'« enthousiasme » de ce « premiers contributeur »).

Les (ré)achats/(re)vente sur le papier du « droit d'achat de logement » montrent que, en plus de la mise à profit des vides juridiques des opérateurs et la dynamique de certains acheteurs, le déséquilibre important entre les fournitures et les besoins du marché immobilier. Les besoins de logement des habitants sont toujours élevés et divers pour tous les types de logements, mais les fournitures de logements sont sciemment faibles à cause du retard (accidentellement ou intentionnellement) des projets de KDTM, des manipulations et des divulgations d'informations des opérateurs pour créer l'attraction et la rareté artificielle en stimulant le pouvoir d'achat de leurs produits. La non-transparence des informations ainsi que la fermeture des yeux des autorités causent la domination des opérateurs sur le marché.

#### **8.4.4. La valeur irréaliste ajoutée, « sốt nhà đất » (la fièvre immobilière) et « đóng băng thị trường » (le gel du marché immobilier)**

Depuis 1986 (le moment de la résiliation de subventions au logement et de la formation du marché immobilier libre) à ce jour, plus de 25 ans, le marché immobilier du Vietnam a eu 4 « fièvres immobilières » importantes :

**Figure 8.4.4.a : Les fièvres immobilières au Vietnam depuis 1986**

1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	.....
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Source : l'auteur

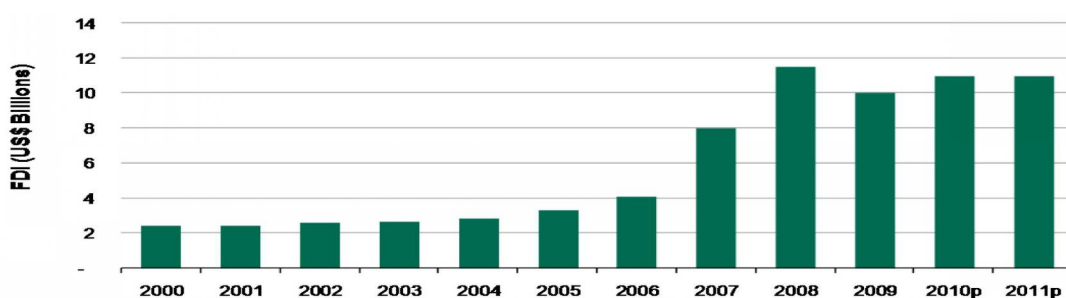
(1) La première fièvre se passait pendant des années 1993-1994 lorsque l'Etat a commencé à réaliser ses stratégies de développement résidentiel à travers des projets de KDTM. Les premiers projets de KDTM avec la permission de l'Etat pour la participation (qui est interdite pendant une longue période) des composantes de la société au marché de transfert des DUS (par la loi foncière de 1993) conduisent à l'augmentation rapide du prix immobilier. Cette fièvre a été coupée lorsque le décret

N° 18/CP le 13/02/1995 du Gouvernement central réglemente les droits et les obligations des organisations domestiques (auxquelles l'État disposait et louait les sols) pour redresser les activités des affaires foncières.

(2) La deuxième fièvre se passait pendant des années 2001-2002 lorsque l'Etat a ré-organisé sa relance monétaire : une énorme somme d'argent pompée par la Banque centrale pour résoudre les difficultés de l'économie nationale. Toutefois, en raison de la mauvaise direction et de la mauvaise gestion de l'Etat, cette somme d'argent n'a pas circulé réellement dans l'économie, elle a été versée au marché immobilier en faisant augmenter fortement les prix immobiliers. Cette fièvre a été coupée lorsque l'Etat a lancé la loi foncière de 2003 et l'arrêté N° 181/2004/ND-CP le 29/10/2004 guidant la mise en pratique de la loi foncière de 2003.

(3) La troisième fièvre se passait pendant des années (de la fin de)2007-(au début de)2008, lorsque le Vietnam a officiellement adhéré à l'OMC (en 2007), est entré dans la phase de la mondialisation : les gens avaient des attentes pour un avenir « brillant » avec une plus grande ouverture des marchés. Comme un grand nombre des capitaux<sup>22</sup> étaient versé subitement dans l'économie du Vietnam qui n'a pas pu l'absorber, une part importante de ces capitaux était transférée aux activités non-productives tels que le marché immobilier ou le marché boursier. Cette fièvre peut être vue comme celle la plus forte des 4 fièvres.

Figure 8.4.4.b : Le mouvement des FDI versés au Vietnam



Source : CBRE Vietnam (02/2012) - **Fearless Forecast 2012** (<http://www.cbrevietnam.com/wp-content/uploads/2012/02/CBRE-Fearless-Forecast-2012-HN-EN.pdf>)

(4) La quatrième fièvre ne se passait que pendant la deuxième moitié de 2010 dans certaines villes du Vietnam, dont Hanoi et Da Nang. Cette fièvre était causée par les politiques d'encouragement économique et les expansions de crédit monétaire pour sauver l'économie tombant en crise en 2009. Surtout, pour Hanoi, la cause de cette fièvre est aussi la décision d'expansion des limites administratives en 2008 et le lancement d'une nouvelle direction d'aménagement spatial de nouvelle Hanoi.

Durant chaque fièvre, les prix immobiliers aux villes et aux zones urbanisées étaient en augmentation significative et atteignaient les nouveaux niveaux, même les prix de logements étaient augmentés après chaque jour. Mais après la fièvre, le marché était

<sup>22</sup> Sous forme des FDI (Foreign Direct Investment - « Investissements Directs Etrangers » (IDE) ou « Investissements Directs Internationaux » (IDI) en français)

tombé dans un état de « gel », les prix de logements étaient baissés, mais ils ne retournaient pas toujours au niveau des prix initial (avant la fièvre). On peut trouver que les fièvres commencent souvent en raison des changements des politiques foncières, macro-économiques et monétaires de l'Etat. Les sources financières pour l'investissement dans le domaine immobilier ont principalement l'origine des banques et des organisations de crédit. Ainsi, lorsque ces banques et ces organisations durcissent leurs prêts pour les activités immobilières, il existe immédiatement peu de transactions et le marché tombe en état de « gel ». Les documents juridiques que l'Etat a publié après chaque fièvre font réduire sa chaleur, mais la maladie du marché immobilier était encore intacte car il fonctionne par le mécanisme de spéculation plutôt que par celui de fourniture/besoin réel. Dans le contexte d'un marché de spéculation, une déclaration rigoureuse de l'Etat entraîne immédiatement l'arrêt brusque des prix immobiliers de Hanoi. Par ailleurs, la mentalité de foule prédomine dans le contexte du manque de transparence du marché crée les bonnes conditions pour les activités de spéculation, alors ceux qui en bénéficient le plus sont ceux qui ont le privilège des informations immobilières ou les relations intimes avec les opérateurs.

Ainsi, on peut tirer les caractéristiques d'une fièvre immobilière avec la systématisation de 3 phases comme suivantes :

- (1) Les causes : les changements des politiques foncières, macro-économiques et monétaires ;
- (2) La formation : les tirages des profits des éléments « ambigus » de ces changements ;
- (3) La fin : les lancements des documents juridiques pour la modification, « clarification » et « concrétisation » des dispositions relatives aux éléments mis à profit.

On peut voir le contraire entre les dynamiques « lentes » et « bureaucratiques » de l'Etat dans ses prévisions des effets causés par les changements de ses politiques, et les « dynamiques » et « sensibilités » des habitants en face de ces changements. Depuis peu de temps, les intervalles entre les fièvres et la durée de chaque fièvre sont plus courtes, mais leur « chaleur » est plus élevée. Cela peut être expliqué par :

- L'économie de marché du Vietnam en général et le marché immobilier en particulier sont de plus en plus influencés par l'économie mondiale (surtout après l'adhérence du Vietnam au processus de globalisation), alors le gouvernement central devrait lancer plus des politiques macro-économiques pour les gérer et exploiter sur une base des harmonisations entre (1) les objectifs de développement national, (2) les engagements d'ouvrir les marchés domestiques à s'intégrer dans l'économie mondiale, (3) les impacts soit positifs soit négatifs de l'économie mondiale ;
- Les expériences et les savoir-faire plus professionnels des 2 acteurs relatifs mais opposés : (1) les habitants profitent mieux des politiques étatiques pour leurs avantages, (2) l'Etat lance plus rapidement et plus rigoureusement les documents juridiques pour les ajustement ensuite.



À Hanoi, après les fièvres, les prix de logements actuels sont au-delà des niveaux acceptables et des capacités financières des revenus moyens. Les spéculations immobilières à grande échelle et durant plusieurs années faussent complètement les signaux du marché immobilier, font que « le prix immobilier augmenté toujours, réduit jamais » est devenu une caractéristique inhérente du marché immobilier de Hanoi. Il s'agit que l'augmentation des prix immobiliers n'est créatrice de valeurs supplémentaire pour l'économie nationale, il n'est que la redistribution d'argent de ceux qui n'ont pas encore de logement et veulent l'acheter pour ceux qui possèdent beaucoup de biens immobiliers. Il semble que la propriété immobilière à Hanoi devient de plus en plus un moyen de spéculation plus rentable pour des revenus élevés dans la société.

Selon BEAUJEU-GARNIER Jacqueline (1997), ce qui est important, c'est le prix du logement mais aussi la part de revenus que le consommateur peut ou veut lui consacrer. Or, le prix de marché du logement dépend de facteurs multiples que l'on peut schématiser de la manière suivante :

$$PI = Vs + Vc + Vi + X$$

où : PI - le prix du logement

Vs - la valeur du sol

Vc - la valeur de la construction

Vi - la valeur des opérations intermédiaires (publicité, bénéfices)

X - la somme que le consommateur est prêt à payer en plus (ou en moins) pour acquérir le droit d'habiter soit à l'achat soit à la location. X peut prendre l'aspect d'une prime en cas de rareté ou de désirabilité, et inversement.

Dans le contexte concret du marché immobilier de Hanoi, le total de (Vs + Vc) est considéré comme le coût de base du logement (coût de la construction) créant sa valeur originale, tandis que le total de (Vi + X) est considéré comme le coût ajouté par la commercialisation du logement créant sa valeur génératrice.

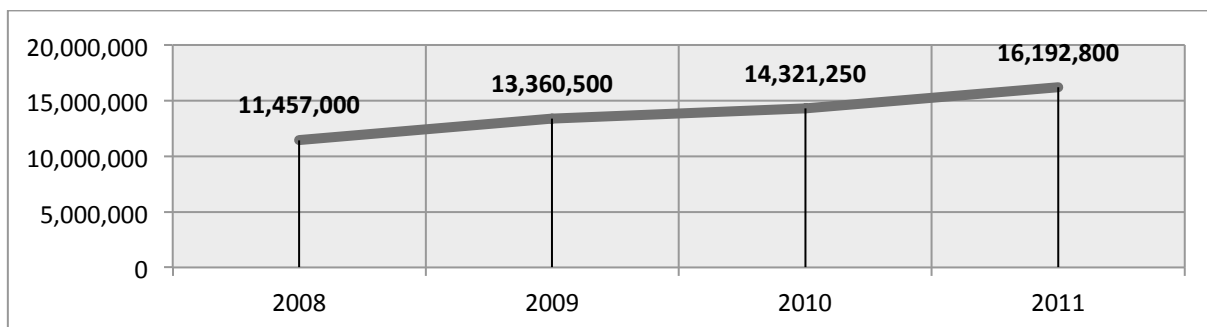
Alors, la formule ci-dessus est réschématisé comme :

$$PI = Vo + Vg$$

où : Vo - la valeur originale du logement (Vo = Vs + Vc)

Vg - la valeur génératrice du logement (Vg = Vi + X)

**Figure 8.4.4.c : La valeur originale moyenne d'appartement aux immeubles au Vietnam (VND/m<sup>2</sup>)**



Note : En 2011, 16.192.800 VND = 794 USD (soit 20.400 VND = 1 USD)

Source : Turner & Townsend (2012) - *International construction cost survey* ([http://www.turnerandtowntsend.com/construction-cost-2012/\\_16803.html](http://www.turnerandtowntsend.com/construction-cost-2012/_16803.html))

**Tableau 8.4.4.d : Le pourcentage de l'augmentation de la valeur originale moyenne d'appartement aux immeubles au Vietnam**

<i>Année</i>	<i>La valeur originale moyenne d'appartement aux immeubles</i>	<i>Le pourcentage de l'augmentation après chaque année</i>	<i>Le pourcentage de l'augmentation par rapport à 2008</i>
2008	11.457.000 VND/m <sup>2</sup>		
2009	13.360.500 VND/m <sup>2</sup>	117%	125%
2010	14.321.250 VND/m <sup>2</sup>	107%	141%
2011	16.192.800 VND/m <sup>2</sup>	113%	

Source : Turner & Townsend (2012) - *International construction cost survey* ([http://www.turnerandtowntsend.com/construction-cost-2012/\\_16803.html](http://www.turnerandtowntsend.com/construction-cost-2012/_16803.html))

Ces augmentations de la valeur originale moyenne d'appartement aux immeubles étaient normales car elles correspondaient aux taux d'inflation de chaque année du Vietnam (2008 - 22,7%, 2009 - 6,2%, 2010 - 12,1%, 2011 - 21,3%, 2012 - 10,9%<sup>23</sup>). Au début de 2011, justement après la fièvre immobilière de 2010, selon CBRE<sup>24</sup> Vietnam, on peut trouver que les prix d'appartement est plus haut que la valeur originale moyenne. Même le prix d'appartement des immeubles de basse catégorie est 1,3 fois plus grand que la valeur originale moyenne, de moyenne catégorie - 1,8 fois, de haute catégorie - 2,5 fois et de luxe catégorie - 4,2 fois. Alors, pour acheter un appartement de moyenne catégorie, les consommateurs doivent payer en supplément une valeur génératrice égalant la valeur originale.

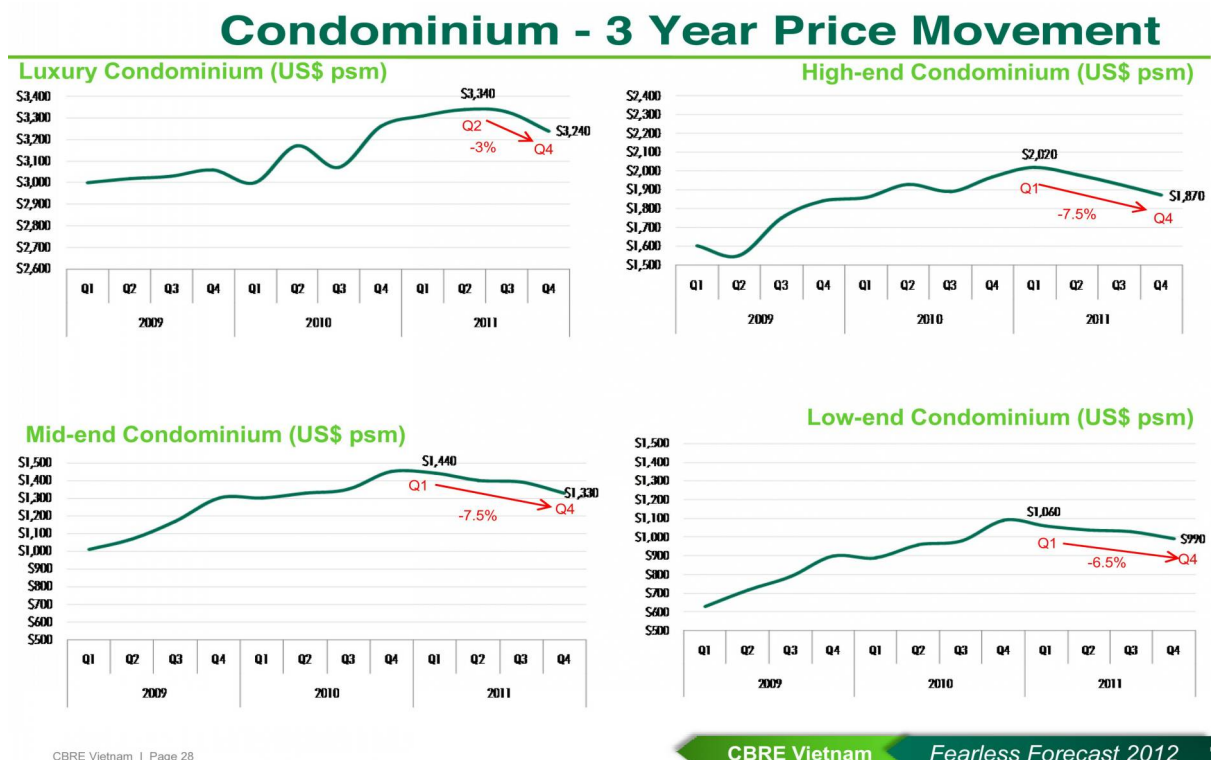
Cependant, après la fièvre la plus récente en 2010, depuis 2011, en raison de la difficulté de l'économie du Vietnam qui est influencée par le ralentissement économique mondial, le marché immobilier était « congelé » par les resserrements du capital des banques et des organisations de crédit, en particulier pour les projets de KDTM qui ont besoin de grandes quantités de capital. Les opérateurs, qui empruntaient l'argent des banques, faisant face à la pression de remboursement de ces prêts, doivent accepter de vendre leurs produits à un prix inférieur aux prévisions. Contrairement aux animations du marché immobilier aux KDTM avant 2011 (les opérateurs ont publié continuellement leurs projets de KDTM, la quantité « énorme » de transactions a été réalisée sur les marchés du logement officiel et officieux...), mais maintenant, les projets de KDTM existants sont mis en œuvre dans la modération, il n'y a presque aucune nouvelle KDTM. L'Etat permet que les opérateurs de certains projets de KDTM

<sup>23</sup> Selon la Banque Mondiale (<http://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GDP.DEFL.KD.ZG>), consulté au 04/10/2014

<sup>24</sup> CBRE est un groupe américain de conseil en immobilier d'entreprise et résidentiel

puissent convertir une part de leurs logements commerciaux en logements sociaux sous les aides juridiques et financières de l'Etat<sup>25</sup>. En particulier à Hanoi, la municipalité annonce son annulation des nouveaux projets de logement commercial jusqu'à la fin de 2014. Les autorités centrales et locales hésitant encore avec deux solutions pour décongeler le marché immobilier : (1) soit elles laisseront s'ajuster le marché pour qu'il puisse reprendre le mécanisme de fourniture/besoin, mais l'ensemble de l'économie nationale sera touchée et influencée négativement pour une longue période, (2) soit elles donneront les interventions au marché à travers des packages financiers, autrement dit elles acceptent encore la continuation du mécanisme actuel de fonctionnement du marché immobilier. De toute façon, les pertes après les « fièvres » et les « gels » appartiennent à l'Etat et aux classes des revenus moyens et faibles qui occupent la majorité dans la société.

Figure 8.4.4.e : Le mouvement de prix d'appartement aux immeubles du Vietnam



Source : CBRE Vietnam (02/2012) - **Fearless Forecast 2012** (<http://www.cbrevietnam.com/wp-content/uploads/2012/02/CBRE-Fearless-Forecast-2012-HN-EN.pdf>)

Malgré la diminution des prix immobiliers aux projets de KDTM, mais ces prix ne touchent pas encore le « fond » de prix, soit la valeur originale du logement raisonnable (selon les calculs théoriques) par les raisons suivantes :

<sup>25</sup> Cette conversion est abordée dans la résolution N° 02/NQ-CP le 07/01/2013 du Gouvernement central proposant les solutions pour les difficultés dans les productions et les commerces, les aides pour le marché et les règlements des mauvaises dettes; le circulaire N° 02/2013/TT-BXD le 08/03/2013 du Ministère de la Construction guidant la modification de la composition des appartements dans les projets de logements commerciaux et la conversion des logements commerciaux en logements sociaux ou bâtiments de services publics, étant opérante du 22/04/2013 au 31/12/2014.

(1) Le coût réel de fabrication est trop élevé, car il existe trop de dépenses « irrationnel » et négatifs (ces dépenses ne peuvent pas être calculées) ;

(2) Il existe les attentes des solutions des autorités pour sauver le marché immobilier. Ces attentes concernent les décideurs participant aussi au processus de « faire la valeur » du logement au marché immobilier;

(3) Ceux qui ont beaucoup d'argent pour acheter les biens immobiliers pour les garder en réserve ou retirer les profits spéculatifs, ils attendent aussi le relèvement des prix du logement (bien que ces personnes occupent la minorité dans la société, mais leurs impacts sur le marché du logement sont grands car ils ont les relations intimes avec les décideurs mentionnés ci-dessus).

Actuellement, le marché est temporairement « tranquille » comme il tombe dans un état de tension entre les 2 attentes des 2 acteurs avec 2 objectifs : (1) les habitants qui ont besoin d'acheter les logements pour y habiter continuent d'attendre la réduction prochaine à un prix plus raisonnable et plus acceptable, (2) les spéculateurs continuent d'attendre aussi les intervention de l'Etat pour sauver les prix globaux du logement, diminuer leurs pertes.

#### **8.4.5. L'obtention de « Sổ đỏ » (le « livret rouge » - le certificat du droit d'usage de sols, du droit de propriété de logement et d'autres biens rattachés au sol)**

##### **a. Les promesses de gros atout des vendeurs**

Aux opérations de KDTM, après la remise des logements pour les KDTMeurs, les opérateurs sont responsables de toutes les procédures juridiques pour valider la propriété officielle des biens immobiliers que les KDTMeurs ont acheté, populairement dit ils doivent fournir aux KDTMeurs les « livrets rouges » (ou « livrets roses ») accompagnant leurs produits<sup>26</sup>. Dans le contrat d'achat de logement entre les opérateurs de KDTM et les KDTMeurs (futurs), il existe cette responsabilité afin de créer le prestige des vendeur/producteur et la confiance pour les acheteurs/consommateurs. Le « livret rouge » est considéré comme une promesse, une affirmation de la légalité dans

<sup>26</sup> La notion de « livret rouge » (« sổ đỏ » en vietnamien) est une expression rapide et populaire du « Certificat du DUS du terrain » abordée et réglée dans la loi foncière de 2003. La notion de « livret rose » (« sổ hồng » en vietnamien) est une expression rapide et populaire du « Certificat du droit de propriété de logement et d'autres biens rattachés au terrain » abordée et réglée dans la loi sur le logement de 2005. Le 19/10/2009, le Gouvernement central a publié l'arrêté N° 88/2009/ND-CP pour bloquer ces 2 certificats en un seul sous la forme du « Certificat du DUS du terrain, du droit de propriété de logement et d'autres biens rattachés au terrain » émise par le Ministère des Ressources naturelles et de l'Environnement à l'échelle nationale depuis 10/12/1999. Alors depuis cette date, au Vietnam, il existe simultanément 3 formes des certificats : (1) « livret rouge - certificat du DUS du terrain », (2) « livret rose - certificat du droit de propriété de logement et d'autres biens rattachés au terrain » (émises avant le 10/12/1999) et (3) « livret rouge - certificat du DUS du terrain, du droit de propriété de logement et d'autres biens rattachés au terrain » (émises après le 10/12/1999). Tous ces « livrets » ont leur valeur juridique. Alors, actuellement, la notion de « livret rouge » est utilisée pour indiquer le certificat « complet de 2 dans 1 », c'est-à-dire le « Certificat du DUS du terrain, du droit de propriété de logement et d'autres biens rattachés au terrain ».

la transaction d'un bien qui est très précieux dans la conception de la vie des vietnamiens.

Cependant, en réalité, cette responsabilité est considérée comme une affaire de « promotion » accompagnante plutôt qu'un processus juridique obligatoire que les vendeurs/opérateurs doivent réaliser dans la dernière phase de la commercialisation des produits immobiliers. Les vendeurs donnent leurs promesses aux acheteurs, mais ils ne donnent pas de calendrier, ne fournissent pas de documents nécessaires et ne définissent pas de modalités concernant la délivrance du « livret rouge ». Les acheteurs ne s'intéressent qu'aux chiffres (la superficie, le prix) plutôt qu'aux procédures juridiques nécessaires pour leur droit d'usage de terrain ou leur propriété de logement.

### ***b. L'assurance finale des acheteurs en suspens***

Mais la plupart des opérateurs, après leur vente, ils ne s'intéressent pas souvent et résolvent lentement des questions d' « après-vente », dont la fourniture du « livret rouge » en raison, d'une part des procédures juridiques incomplètes de l'ensemble de leur projet (entraînant l'état juridique incomplet des logements de ces projet), d'autre part de leurs « nombreuses occupations » en gérant leurs autres produits immobiliers différents ou leurs autres projets différents. Il y a 3 raisons pour expliquer le retard dans la fourniture du « livret rouge » des opérateurs :

(1) Actuellement, les cadres juridiques (à l'échelle nationale et provinciale) sont souvent instables, surtout concernant la fabrication des KDTM. Les opérateurs doivent attendre les guides des autorités ;

(2) Il existe plusieurs changements dans les processus de fabrication du projet sans approbations des autorités. Théoriquement, les opérateurs doivent faire les rapports de ces changements (subjectifs et objectifs) avant leurs mises en pratique, car les procédures administratives concernant ces changements sont trop compliquées et prolongées, les opérateurs choisissent souvent la solution de « changer d'abord, rapporter ensuite ». Alors c'est cette solution qui conduit les problèmes juridiques embarrassants plus tard, en effet, certains changements ne sont pas approuvés par les autorités ;

(3) En outre, les opérateurs fournissent souvent les « livrets rouges » pour l'ensemble d'un bâtiments ou d'un groupe des bâtiments (pour les appartements des immeubles) ou d'un îlot (pour les maisons individuelles). Il ne le fournit pas individuellement pour chaque cas. Mais de nombreux propriétaires n'emménagent pas encore dans les logements de KDTM, donc les opérateurs ne peuvent pas faire ensemble les « livrets rouges ».

Il y a 2 temps importants pour les acheteurs concernant les transactions immobilières : le premier est le moment de la réception de logement où l'acheteur a la propriété de logement physique, la deuxième est le moment de la réception de « livret rouge » où l'acheteur a la propriété de logement juridique. A plupart des KDTM, ces 2 temps ne sont presque pas respectés, autrement dit ils dépendent des attentions des

opérateurs. Le transfert de logement sans « livret rouge » apporte les risques et les inconvénients au propriétaire (de logement physique), car ce logement n'a pas de conditions juridiques pour qu'il puisse être utilisé juridiquement dans les prochaines transactions si son propriétaire a besoin de le vendre ou l'hypothéquer.

Le processus pour faire le « livret rouge » d'un logement aux KDTM est défini dans les documents juridiques comme suivant : ce sont les opérateurs qui doivent faire les procédures et les dossiers administratifs et juridiques pour demander la fourniture des « livrets rouges » aux autorités locales, après l'acceptation des autorités locales pour ces demandes, ils (ou les acheteurs, selon l'accord dans le contrat de vente de logement) doivent payer la taxe (qui égale 0,5% de la valeur immobilière) et le frais administratif (qui égale environ quelques centaines de milliers de VND). Si ces procédures, le taxe et le frais sont réalisés complètement, les autorités locales fourniront les « livrets rouges » après 30-40 jours ouvrés en fonction de chaque localité. Alors en théorie, les procédures administratives concernant la fourniture sont toutes simples. Mais en réalité, la fourniture des « livrets rouges » est très lente. Les opérateurs donnent de nombreuses raisons pour justifier l'« impossibilité » d'obtenir les documents. Par contre si l'acheteur va voir les courtiers immobiliers, l'impossible devient possible. Mais le coût est élevé : des dizaines de millions de VND (hors taxe et frais obligatoires à payer).

### **8.5. Conclusion : Qui (peut) gagne(r), qui (peut) perd(re) le jeu d'argent de fabrication du logement planifié ?**

Ainsi, nous pouvons trouver quatre groupes principaux des acteurs impliqués dans le jeu d'argent de fabrication du logement planifié sous forme de KDTM :

(P1) Les autorités (au niveau central et local) - ceux qui représentent l'Etat, lancent des décisions et contrôlent les plan(ification)s, les stratégies et les développements du logement et de l'espace urbain ;

(P2) Les opérateurs(-promoteurs) - ceux qui fournissent des ressources financières (sur la base de leurs propres ressources ou de leurs mobilisations financières des autres acteurs secondaires, des leurs partenaires ou des consommateurs) pour mettre en pratique les plan(ification)s, les stratégies et les développements du logement et de l'espace urbain par leurs opérations de KDTM, ainsi ils sont aussi les producteurs/vendeurs (initiaux) des produits immobiliers au marché ;

(P3) Les habitants locaux - ceux qui ne sont pas bénéficiaires des produits immobiliers fournis par des projets de KDTM, mais ils sont influencés directement par le processus de fabrication de ces produits ;

(P4) Les « KDTMeurs (réels) » - ceux qui sont les acheteurs/consommateurs des produits immobiliers fournis par des projets de KDTM, ils y habiteront et seront les « propriétaires » des KDTM à l'avenir.

En outre, il y a quelques autres groupes secondaires qui sont considérés comme des variations et des mélanges des groupes principaux, ou sont formés pendant la transaction entre les acteurs principaux :

(S1) Les opérateurs secondaires - ceux qui fournissent ensemble leurs ressources financières avec les opérateurs-promoteurs pour la mise en pratique des KDTM, ainsi qu'ils sont les clients (consomment les produits immobiliers) des opérateurs-promoteurs, parfois sont aussi comme les concurrents dans la distribution des produits immobiliers au marché ;

(S2) Les « KDTMeurs virtuels » - ceux qui sont les acheteurs/consommateurs des produits immobiliers fournis des projets de KDTM, mais puis ils les (ré)achètent/(re)vendent pour profiter la différence entre les prix de (ré)achat/(re)vente ;

(S3) Les personnes défavorisées dans la société - celles qui doivent être soutenues par les politiques sociales et les institutions gouvernementales, municipales intégrées dans l'établissement des KDTM, ainsi qu'elles sont « rejetées » par les opérateurs car elles n'ont pas de possibilités d'apporter les (grands) profits économiques à eux ;

(S4) Les intermédiaires, courtiers (les agences de communication immobilière, les cabinets de conseil immobilier, les courtiers immobiliers ...) - ceux qui sont formés, soit par les réglementations des autorités, soit par les besoins réels du marché, dominant partiellement le processus de transactions immobilières.

Les autorités (centrales et locales), pendant toutes les époques, donnent toujours les « règles » pour le jeu d'argent de fabrication du logement planifié. Ils tiennent aussi une « autorité suprême » de lancer des décisions pour contrôler l'ensemble du processus de cette fabrication ainsi que des activités des autres acteurs. Cependant, si pendant la période précédente - la période de la KTT, le rôle des autorités était presque unique (les rôles des autres acteurs très faibles) pour déterminer le résultat final de ce jeu d'argent, alors pendant l'époque de KDTM, les autorités doivent admettre le partage de leur pouvoir de décision avec les opérateurs en raison des financements. Comptant sur l'appui financier des opérateurs (les ressources financières non-budgétaires), les autorités, dans certains cas et dans certains temps, doivent accepter l'intervention et la domination des opérateurs dans leurs décisions administratives et juridiques. Les autorités doivent aussi « fermer leurs yeux », même plus « aider » les opérateurs dans un certain nombre d'activités visant à générer des avantages économiques pour eux et évidemment, cela cause des effets défavorables pour les intérêts des autres acteurs. Les autorités lancent activement leurs « règles du jeu » en fonction de leur orientation pour leur ambition de contrôle de tout le jeu, mais elles deviennent passives quand les autres acteurs profitent les vides juridiques dans leurs « règles du jeu ». Les autorités s'absorbent dans la quantité de logement développée (en fonction de l'intention des opérateurs afin de maximiser leurs profits), mais elles ne font pas attention à la qualité des zones résidentielles à travers de leurs développements des infrastructures (techniques et sociales), des services urbains accompagnant et servant cette quantité de logement, ainsi que leurs établissement des relations (corporelles et incorporelles) entre les nouvelles KDTM et les quartiers résidentiels existants en créant les ensembles urbains complets. Les avantages des autorités dans les projets de KDTM sont la concrétisation de leurs objectifs, les résolutions immédiates pour les questions de logement urbain, le renforcement du développement de l'espace physique de la ville. Leurs pertes sont liées au carac-



tère incontrôlable de la qualité des espaces construits et lotis par rapport à l'ensemble urbain.

Les opérateurs - qui jouent un rôle décisif dans la mise en scène, en œuvre et en pratique des KDTM - profitent de la force et de la puissance de leurs ressources financières pour dominer les autres acteurs. Surtout qu'ils savent les points faibles des autorités en « administratisant » ou transférant par calcul aux autorités une part des procédures qu'elles doivent faire directement, en d'autres termes, elles « empruntent le pouvoir » des autorités pour se mettre à accord. On peut trouver que les opérations de KDTM sont efficaces des opérateurs pour gagner beaucoup d'argent. En effet, ces KDTM sont fabriquées à la façon de maximiser les profits privés des opérateurs plutôt que de maximiser les intérêts communaux des habitants (bien que dans l'objectif de la plupart des projets, on affirme le contraire). Pour eux, le logement, après tout, n'est qu'un produit super-rentable évalué par sa valeur économique au marché immobilier au lieu de sa possibilité de créer la qualité et le confort de vie. Ce sont les opérateurs qui trouvent également les vides juridiques (les règles ne sont pas claires) et proposent les « nouvelles solutions » (les opérations ne sont pas encore mentionnées dans les documents juridiques) pour en profiter, notamment concernant le cadre juridique de terre et de mobilisation de capitaux concernant les affaires du marché immobilier. Ils savent aussi comment ils doivent créer les « relations » avec ceux qui ont la capacité importante de donner les décisions finales (par les montants sous table) pour « projetiser » les territoires potentiels et « privatiser » les valeurs ajoutées des ressources foncières publiques qui sont considérées comme un bien national le plus rentable. Presque dans tous les cas des « jeux d'argent » de KDTM, les opérateurs gagnent souvent. En raison de ces avantages, pendant les dernières années, à Hanoi et dans les grandes villes vietnamiennes, le nombre des projets de KDTM augmente trop rapidement. Plusieurs opérateurs, bien qu'ils n'aient pas suffisamment de capacité financière et d'expérience professionnelle, gèrent encore les (grands) projets en se réservant égoïstement les terrains et en renchérissant les parts du marché foncier. Et quand le marché immobilier est bloqué par les impacts de la récession de l'économie nationale et mondiale, face aux concurrences de plus en plus dures du marché et aux risques de réduction des profits économiques, les opérateurs, en s'appuyant sur les difficultés, plutôt attendent les mesures d'allégement de l'Etat que sacrifient leurs profits existants pour assurer les convections avec les consommateurs, garder leur prestige au marché. Actuellement, le logement planifié, plutôt est géré et réglementé par les autorités que dominés et dirigé par les opérateurs. Lorsque ce sont les opérateurs qui bénéficient les profits du marché immobilier, ses pertes sont chargées par les autorités. Le marché immobilier de KDTM porte le cachet d'économie privée des opérateurs au lieu des caractéristiques de la politique de l'Etat.

Les habitants locaux, en opposition aux opérateurs, sont ceux qui perdent plus que gagnent. Ils perdent leurs logements, leurs terres, c'est-à-dire perdent aussi leurs revenus car les autorités récupèrent et disposent, d'une manière effrénée, leur terrains pour les projets, dont la plupart ne sont pas réalisables, tombent en suspens (en raison de plusieurs causes différentes), alors leurs droits et leurs exploitations de terre tombent aussi en suspens. Les projets peut être suspendus, mais il est impossible que

la vie quotidienne des habitants locaux soit en suspens, donc ils, avec leurs « dynamiques », cherchent eux-mêmes les solutions pour surmonter les difficultés, qui sont causées par les projets, sans soutien des opérateurs. Les autorités, au lieu de leur rôle intermédiaire dans les relations et les intérêts entre les opérateurs et les habitants locaux, penchent vers les opérateurs. L'existence de deux prix de terre apporte les profits aux opérateurs et, contrairement, les dommages aux habitants locaux dans les opérations de dédommagement et de libération des terrains des projets (commercialisables), en conduisant aux causes sociales et augmentant les procès concernant les terrains dont l'acquisition est administratisée. L'urbanisation passive (sans direction et sans contrôle des autorités) des quartiers existants - la conséquence de l'urbanisation active des KDTM - crée le « puzzle » et le conflit d'espace urbain et de mode de vie. Les communautés des habitants locaux, non seulement ne bénéficient pas (indirectement) des services et des infrastructures urbains de la « modernité » et « synchronisation » des KDTM, mais encore doivent partager les fardeaux sociaux qui sont à l'origine des KDTM.

Pour les « KDTMeurs réels », il est toujours difficile qu'ils puissent s'approcher directement les produits immobiliers des KDTM car le processus de distribution de ces produits sous l'offert de spéculation. Ils doivent accepter les montants élevés ajoutés (par rapport aux valeurs réelles) pour posséder (physiquement) un logement, mais le droit de propriété légale de leur produit, bien qu'ils dépensent une quantité importante d'argent (par rapport au revenu moyen des vietnamiens) à acheter, parfois n'est pas garanti. Comme les habitants locaux, les « KDTMeurs réels », au lieu de leurs droits d'usage et de bénéfice (direct) des services et des infrastructures urbains (établis par une part de leur somme d'achat) de la « modernité » et « synchronisation » des KDTM, dans quelques cas de KDTM, ils doivent se joindre aux quartiers voisins existants dans les services publics ou ils doivent payer les grands frais pour ces services élémentaires nécessaires au lieu de la gratuité ou à faible coût pour ces services car ils sont commercialisés par les opérateurs.

La difficulté des « KDTMeurs réels » dans l'approche directe du logement est causée par le nombre significatif des « KDTMeurs virtuels » - les consommateurs qui achètent les produits immobiliers comme les marchandises spéculatives, pour leurs profits au lieu de leur vie. Parfois, les « KDTMeurs virtuels » sont également les opérateurs secondaires. Ils contribuent à l'effervescence du marché, en promouvant (irrationnellement) l'augmentation du prix d'immobiliers au Vietnam pour profiter de la différence entre le prix de (ré)achat/(re)vente. Mais ils sont les « clients potentiels » des opérateurs-promoteurs. Ainsi, ils font aussi que le logement devient un moyen de profit, alors même que ce logement n'existe pas encore dans la réalité. Lorsque les prix de logement sont élevés et les fièvres immobilières existent, ils sont les premiers gagnants, et vice-versa, quand le marché est gelé et les transactions immobilières diminuent, ils sont aussi les premiers perdants. Il s'agit que, avec leur grand nombre, ils peuvent former le marché immobilier vers la direction souhaitée, déforment et perturbent les informations du marché, par conséquence le gouvernement ne peut pas capter ses signaux. C'est pourquoi, bien que les logements des KDTM à Hanoi sont fabriqués en grande quantité, ils ne sont pas utilisés avec l'objectif d'habitation, ils sont inhabités, abandonnés et dilapidés.

Pendant l'époque des KTT antérieurs où ce sont les autorités qui distribuent les logements planifiés, les habitants défavorisés en ont bénéficié. Mais pendant l'époque des KDTM où le marché immobilier est dominé par les logements commerciaux, ces acteurs reçoivent pratiquement peu d'attention des opérateurs qui remplacent les autorités dans la distribution de logement planifié. La pratique des opérateurs déforme les politiques sociales pourtant intégrées aux projets de KDTM. Le logement social des KDTM sont de mauvaise qualité et sa gestion est peu rigoureuse. Les autorités sont incapables de concilier les intérêts commerciaux des promoteurs avec une politique du logement social. Elles doivent accepter l'existence de ces sections du logement social en mode « n'importe quelle fourniture est toute bonne », tandis que les habitants défavorisés doivent aussi accepter les logements sociaux/institutionnels avec leur « n'importe quelle qualité ».

La formation de l'économie de marché et du marché immobilier conduit également à l'apparition des transactions immobilières et des personnes, celles qui trouvent les moyens de leur existence sur les affaires intermédiaires et courtières de ces transactions. Avec leur dynamique, leur connaissance du marché et le manque d'expérience des acteurs intéressés, les intermédiaires et courtiers créent eux-mêmes leurs chances pour retirer les profits des affaires immobilières. Il s'agit du rôle faible des institutions intermédiaires et courtières qui sont formées officiellement et légalement par les décisions administratives théoriques, en opposition à la dynamique des celles informelles qui sont formées sur la base des besoins réels.

Ainsi, dans le jeu d'argent de KDTM, on peut trouver que :

- (1) Si les projets de KDTM se conforment aux procédures administratives et aux dispositions juridiques, certains acteurs ne peuvent pas retirer les profits pour eux-mêmes. Cela entraîne la tendance de « profiter activement des vides juridiques » des acteurs, alors l'Etat joue toujours un rôle passif dans la recherche des solutions pour faire face à cette tendance ;
- (2) Lorsqu'il existe moins de transparence des informations du marché immobilier en général et du marché de KDTM en particulier, les profits de certains acteurs sont importants. Cela provoque les dissimulations (intentionnelles) des informations du marché qui sont contre la volonté de l'Etat dans la création des rôles égaux dans un « jeu d'argent » sur la base des principes du marchés ;
- (3) Le logement et les biens immobiliers sont considérés comme un moyen d'investissement rentable plutôt qu'une action de consommation.

Donc, les logements aux KDTM, bien que leurs propriétaires soient « millionnarisé » à cause de l'augmentation de leur prix, ne sont pas achetés pour le confort et la qualité de vie mais sont au centre de la valeur d'argent. Chaque KDTM est convertie au « jeu d'argent » dont les gagnants sont ceux qui sont plus « malins » avec leur compétence de calcul économique. ↩

## LA CONCEPTION ET LES CONCEPTEURS

→ Retrouver le fondement et la nature des projets de KDTM en (re)confirmant ses rôles et ses démarches ; imaginer les outils efficaces, les dimensions attachées et le renouvellement de conception en analysant les modes actuels à organiser et gérer les projets de logement planifié dans la ville.

### 9.1. La (re)confirmation de la nature des projets de KDTM

#### 9.1.1. Une action sur la ville et les territoires

##### a. Les logiques socioéconomiques

Pendant la période de 1954 (où le Vietnam du Nord a commencé à reconstruire les villes) à 1986 (où la politique « *Doi moi* » a été lancée), un nouveau mode de vie urbain (« la vie socialiste ») était formé et fixé sur une forme d'architecture urbaine caractérisée par des bureaux et des immeubles dans des KTT ayant leurs typologies architecturaux simples, rectangulaires, peu de décoration, leurs matériaux courants et peu coûteux, et ne demandant pas de haute technologie de construction. Le mode de vie des habitants et la forme architecturale des immeubles présentaient à un certain degré l'économie centralisée de cette époque-là. À la fin des années 1980 et au début des années 1990, en raison de l'ouverture de l'économie, la vie des Vietnamiens a commencé à changer considérablement. Le contact plus grand au monde extérieur a entraîné fortement plusieurs changements des points de vue dans l'esprit des vietnamiens dont des conditions d'habitat. Ce changement a fait l'apparition des nouvelles physionomies pour les villes vietnamiennes.

Selon NGUYEN Quoc Thong, GEERTMAN Stephanie (2010), à Hanoi, il existe une tendance d'une nouvelle culture urbaine dont, sous l'angle des conditions d'habitat, les KDTM jouent un rôle important. Comme pendant l'époque antérieure, cette nouvelle culture urbaine est créée, attachée à la nouvelle forme d'architecture urbaine et est exprimée par :

(1) Les changements dans l'architecture urbaine, à partir des années 1990, ont été formés sur la base des opérations du processus de privatisation et de commercialisation dans le domaine de construction avec la participation des acteurs des entreprises étatiques, privées et étrangères. La commercialisation de logement a vraiment com-

mencé avec l'apparition émergence des KDTM créant les nouveaux points de vue pour le logement. En distribuant les logements, les KDTM contribuent également à la formation d'une nouvelle tendance de consommation avec les activités commerciales officielles attachées aux zones résidentielles (à travers les espaces commerciaux qui sont créés simultanément au sein des secteurs de logement) qui remplacent les activités commerciales traditionnelles informelles spontanées ;

(2) La diversité de plus en plus grande de la population entraîne l'apparition de plusieurs groupes sociaux différents dont la nouvelle classe de riches est considérable. Ils choisissent souvent leur habitation dans les KDTM de luxe. Ce sont des gens qui sont formés fondamentalement, ont les expériences professionnelles, le statut social et la stabilité de leurs emplois. Ils se tournent vers le style moderne de la vie internationale, car ils vont souvent aux pays étrangers et ont les échanges avec les étrangers dans leurs travaux ou dans leur vie quotidienne. Certains ont des enfants qui font leurs études à l'étranger, ou aux écoles et universités internationales au Vietnam. Cependant, ils maintiennent toujours les activités familiales traditionnelles, mais attachées à la liberté plus personnelle, alors il y a peu de génération dans leur maison. En raison de leur niveau de vie plus élevé, ils ont des aide-ménagères, possèdent la voiture et utilisent souvent les services de luxe ;

(3) Les changements du mode de vie des KDTMeurs se tournent vers une vie plus personnelle, plus civilisée, plus confortable et plus moderne. Les KDTMeurs deviennent de plus en plus responsables dans leur vie physique et spirituelle. Ces changements se reflètent par les espaces physiques fournis par les opérateurs de KDTM et les habitudes quotidiennes de la communauté des KDTMeurs dans ces espaces.

Le développement de l'économie nationale, notamment du secteur économique privé, aide les gens dans l'amélioration de leur économie personnelle causant les nouvelles demandes de vie dont les besoins de rénovation et d'embellissement de logement à travers l'amélioration de la qualité des espaces résidentiels, du niveau d'équipement intérieur. En plus d'une partie des maisons privées qui sont construites séparément par les habitants eux-mêmes à leurs petites parcelles, la forme et la qualité architecturale des habitations collectives sont améliorées. Ceci est exprimé le plus clairement par les KDTM. Si les anciens KTT ont fournis leurs logements aux habitants sélectionnés par l'Etat (principalement aux fonctionnaires et aux travailleurs des entreprises étatiques, des organismes policiers et militaires) avec les conditions du confort de vie presque pareilles (il existe seulement la différence en termes de superficie des appartements), montrant le mode de vie socialiste et égalitariste, puis les KDTM contemporaines répondent à la diversité des conditions de vie de la plupart des classes sociales. En d'autres termes, les produits immobiliers des KDTM ont plus des formes multipliées qui reflètent la dynamique des opérateurs dans la compréhension des besoins des habitants.

D'autre part, dans le contexte de l'économie de marché en vue « les clients sont les rois », les « caractères exigeants » des consommateurs font que les opérateurs individualisent leurs KDTM pour créer une attraction plus grande. Les concepts de « KDTM écologique », « KDTM occidentale », « KDTM moderne », « KDTM de luxe »... avec les slogans qui montrent la supériorité de leurs produits, comme « le site qu'on

rêve, le site qu'on souhaite » (KDTM Splendora), « le paradis de rêve » (KDTM Manor Central Park), « la ville verte, la vie à pleine intégrité » (KDTM Ecopark), « la ville de nouvelle ère » (KDTM Time City)..., sont de plus en plus populaires au marché immobilier de Hanoi. Les images de publicité des projets de KDTM présentent également la direction à une vie « plus occidentale » avec des photos des maisons modernes, des voitures de luxe, des familles heureuse sur fond d'environnement vert. Bien que ce ne soit qu'une publicité, cette publicité exprime également les désirs des habitants à changer leur vie (surtout des classes de revenu élevé dans la société), ainsi que les « promesses » et les « déterminations » des opérateurs pour la création d'une nouvelle morphologie d'architecture urbaine.

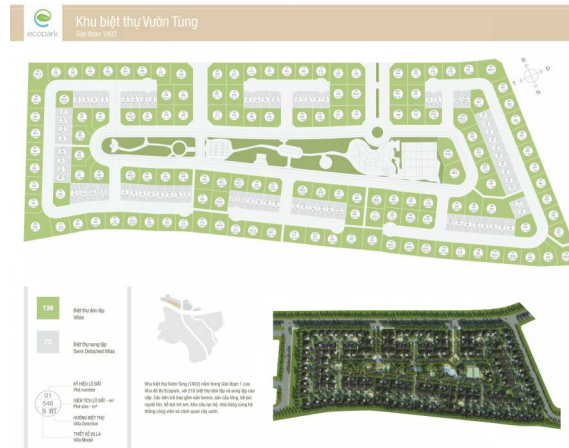
Figure 9.1.1.a1 : Les images soulignant l' « occidentalité » de la KDTM Ciputra



Source : <http://www.ciputrahanoi.com.vn>



Figure 9.1.1.a2 : Les images soulignant le vert dans le slogan « la ville verte, la vie à pleine intégrité » de la KDTM (écologique) Ecopark





Toutefois, à Hanoi, la nouvelle forme d'architecture urbaine, notamment la forme de logement, devient un nouveau moyen pour différencier les classes des nouveaux riches avec les autres. Cela représente une plus grande polarisation sociale, autrement dit, le fossé entre les riches et les pauvres est plus grand. Actuellement, sous l'angle de l'image urbaine, les KDTM avec leur nouvelle morphologie urbaine, leur fermeture et leur autonomie, qui sont en cours d'établissement dans la ville, conduisent au dispersément dans la peinture urbaine, au manque de cohérence d'ensemble. Même l'existence de certains KDTM qui sont isolées de la communauté environnante (KDTM Ciputra est un exemplaire) crée les « petites villes » avec les murs de clôture et les portes gardées. Les gens d' « ici » se sentent qu'ils vivent dans un « ailleurs » qui n'est pas de Hanoi car leurs relations avec la ville sont négligées.

Pour les KDTM plus populaires, à cause de l'insuffisance des ressources financières pour créer l' « occidentalité » et le « luxe » de leurs produits, leurs opérateurs cherchent toujours d'autres moyens de diversifier les produits immobiliers, les espaces de services publics ajoutés à attirer les clients des classes de revenu moyen et bas. Si les KDTM de luxe « rompent à jamais » avec la traditionalité spatiale, les KDTM « plus populaires » choisissent souvent la solution de combinaison entre la « vietnamité » et l' « occidentalité » pour créer un sentiment « plus amical ». Les immeubles de plus de 9 niveaux avec leurs ascenseurs, leurs parkings au sous-sol, leur tuyau de décharge, leur gardiens aux entrées... remplacent les anciens de 5 niveaux « presque sans équipement public » des KTT (même si elles ont fait la fierté des Hanoïens au passé).

La vie des Hanoïens prend progressivement l'approche d'une vie « plus moderne » avec l'utilisation des espaces d'habitat et des équipements résidentiels « plus internationalisés ». Les KDTM sont accueillies par la communauté des citoyens et elles s'adaptent rapidement au rythme de vie contemporaine avec leur « ordonnance ». Ainsi, si les KDTM de luxe reflète le « nouveau symbole » (sous le point de vue des vietnamiens) des conditions d'habitat, les restes contribuent à l'amélioration de niveau global d'habitat de la communauté des citoyens. La modalité de KDTM réussit partiellement à établir une nouvelle culture urbaine caractérisée par la commercialisation et la diversification. Elle, d'une part, crée une société urbaine plus dynamique et plus agréable vers l'ordonnance plus méthodique, mais, d'autre part, est aussi la cause de la division de la société urbaine à travers la diversité des modes de vie, l'écart plus grand et important entre les riches et les pauvres.

### ***b. Les logiques immobilières***

A propos du marché immobilier de Hanoi, BERTAUD (2011) <sup>1</sup> a déterminé quatre modes de fourniture de logement comme suivants :

---

<sup>1</sup> BERTAUD Alain (2011) - *Hanoi's urban structure: spatial development issues and potential* - report prepared as a background paper for the Vietnam Urbanization Review, mimeo (cité dans Banque Mondiale (2011) - *L'évaluation pour l'urbanisation au Vietnam* - p.119)

- (1) Les projets sont établis officiellement par les opérateurs privés ou semi-privés sur les terrains vides qui sont établis par la trame voirie créée par le POS de l'Etat ;
- (2) Les groupes de logement de lotissement le long des rues sont établis par les individus ou les petits opérateurs ;
- (3) Les secteurs des maisons privées traditionnelles sont construits sur les terrains agricoles anciens par les paysans ou les petits entrepreneurs de construction privée ;
- (4) Les secteurs des maisons privées traditionnelles sont rénovés aux quartiers existants ou dans les villages.

Donc, les logements des 3 méthodes dernières sont appelés « les logements construits (séparément) par les habitants eux-mêmes » sans projet (ou appelés plus populairement « logements spontanés ») pour les distinguer avec « les logements construits (massivement) au secteur des projets » (ou appelés plus populairement « logements de projets »)<sup>2</sup> qui sont le type de logement fourni par la première méthode.

**Figure 9.1.1.b1 : Les existences simultanées de 2 méthodes de fourniture de logement aux zones urbanisées de Hanoi : le projet de KDTM à un côté, les maisons privées spontanées à autre côté de la rue**



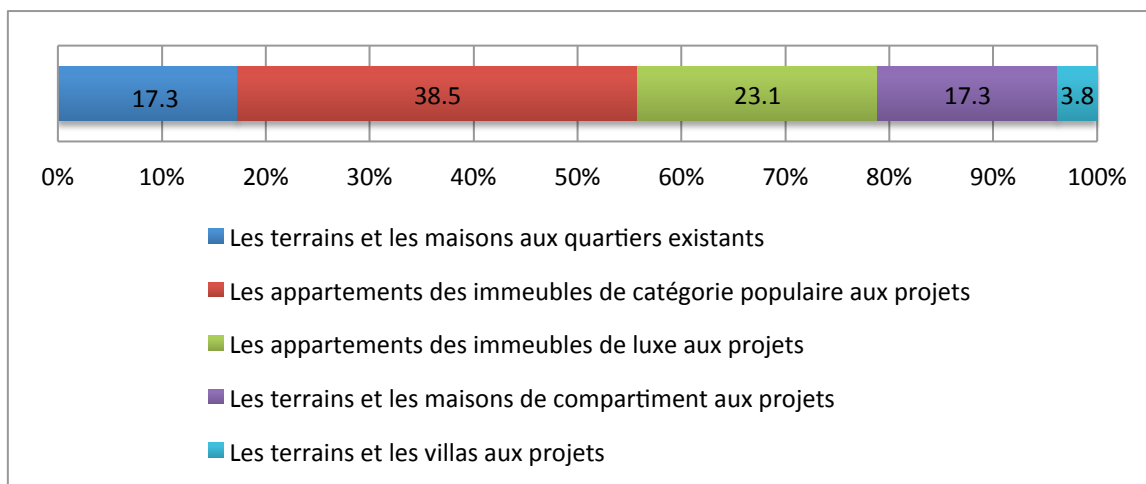
Source : l'auteur

<sup>2</sup> Au Vietnam, on utilise souvent (officiellement dans les documents juridiques) l'expression « les logements construits au secteur des projets » au lieu de celle « logement planifié ». Selon l'arrêté N° 71/2010/ND-CP guidant la mise en œuvre de la Loi sur le logement, les projets de logements se compose de deux types, comme suit :

- (1) Le projet de logements en masse, est destiné à l'établissement des infrastructures techniques, des infrastructures sociales, la construction de logements et d'autres structures, conformant aux POS approuvés, dont les infrastructures techniques sont établies par l'opérateur-promoteur, les logements et les autres constructions (les sous-projets) sont établis par l'opérateur-promoteur ou les opérateurs secondaires ;
- (2) Le projet de logements séparés, est destiné à l'établissement d'une construction séparée de logement ou d'un petit groupe des constructions de logement (et peut-être mélangées d'autres fonctions comme bureaux, centres commerciaux, services publics au-dedans) sur un terrain équipé des infrastructures techniques. Il est soit le sous-projet du « projet de logements en masse » (ci-dessus) ou du projet de KDTM, soit le projet d'une construction indépendante de logement aux quartiers résidentiel existant.

Selon la Banque Mondiale (2011), il y a environ deux tiers (plus exactement 64%) du total de logements qui sont fabriqués sous la forme de « logements construits (séparément) par les habitants eux-mêmes ». Pour ce nombre de logements, d'une part les habitants les distribuent aux eux-mêmes, d'autre part ils les offrent au marché immobilier. Toutefois, selon l'enquête sur le marché immobilier en 2009, 82,7% des habitants souhaitent une possession d'une terrain ou d'un logement fourni par les projets contre 17,3% qui ont un désir de posséder un terrain ou un logement établi aux quartiers résidentiels existants.

**Figure 9.1.1.b2 : Le pourcentage des habitants pour les produits immobiliers souhaités au marché**



Source : L'enquête du marché immobilier au Vietnam en 2009 (Vietnam Report), extraite dans DINH Van An (2011) - p.321

L'introduction du mode de fabrication sous la forme de KDTM conduit à un grand nombre de produits qui sont mis en jeu et en transactions au marché immobilier. Bien que ce nombre ne soit pas vraiment dominant au marché, mais sur le plan de qualité, les logements fournis par les projets apportent des nouvelles normes de la qualité spatiale et du confort d'habitat. En d'autres termes, ces produits affectent fortement le marché immobilier grâce leur qualité au lieu de leur quantité. Par conséquent, selon la Banque Mondiale (2011), aux KDTM, il existe une différence importante des prix fonciers par rapport aux quartiers résidentiels existant : le sol de KDTM a son prix plus élevé de 12% à 200%.

Cela peut s'expliquer par les règles pour la qualité de construction des logements de projets. La fabrication des logements spontanés est à l' « extérieur » de ces dispositions. Le rôle de la gestion étatique pour ces logements spontanés n'est pas sérieuse, les gestionnaires laissent les habitants (les individus) qui sont responsables de la qualité du logement construit par eux-mêmes (selon la Loi sur le logement de 2005, il s'agit que le secteur des logements spontanés n'est pas considéré comme un type de logement commercialisable). Mais en réalité, ils sont fournis au marché immobilier malgré leur qualité, sans contrôle de prévention des incendies, de l'assainissement... Ceci conduit à la croyance plus grande des habitants pour les produits immobiliers

« officiels » des projets, même si les produits « informels » ont l'avantage de la compétitivité sur leur prix et leur facilité de commercialisation.

**Tableau 9.1.1.b3 : La comparaison entre 2 modes de fourniture de logement à Hanoi**

	<i>Les logements construits (séparément) par les habitants eux-mêmes</i>	<i>Les logements construits (massivement) au secteur des projets</i>
Nature juridique de la fabrication	L'amélioration de logement des habitants eux-mêmes	La commercialisation de logement
Fabricateur /opérateur	- Les individus (les habitants) - Les entrepreneurs privés de construction (sans aptitude juridique de construction)	Les entreprises de construction ou immobilières (ayant l'aptitude juridique de construction)
Distribution	Par la communication directe entre le fabricant et le consommateur	Par la communication indirecte entre le fabricant et le consommateur via l'intermédiaire (l'agence de communication immobilière)
Gestion de construction	Le permis séparé de construction pour chaque logement	Le permis de construction pour tous les logements d'un îlot ou d'un sous-projet
Gestion de qualité	L'encouragement à respecter les codes, les règlements et les standards étatiques de construction	L'obligation à respecter les codes, les règlements et les standards étatiques de construction

Source : l'auteur

Les KDTM réussissent l'introduction d'un type de produit immobilier qui devient populaire au marché, c'est l'appartement (bien que les habitants aient su ce type de logement aux KTT mais les appartements de KTT, dont la fonction et l'organisation spatiale n'étaient pas vraiment complètes, ne peut pas convaincre les habitants d'acceptation naturelle<sup>3</sup>). Pendant la première phase des KDTM, le marché d'appartements n'a pas attiré l'attention des habitants en raison de la mauvaise impression de ce type de logement aux KTT. Ainsi, pour les KDTM établies avant 2005 (où la Loi sur le logement et la Loi des Affaires immobilières sont publiées), leur opérateur doit développer les types de maisons privées (villas, maisons de compartiment) pour mobiliser plus rapidement des capitaux des habitants<sup>4</sup>. Cependant, en

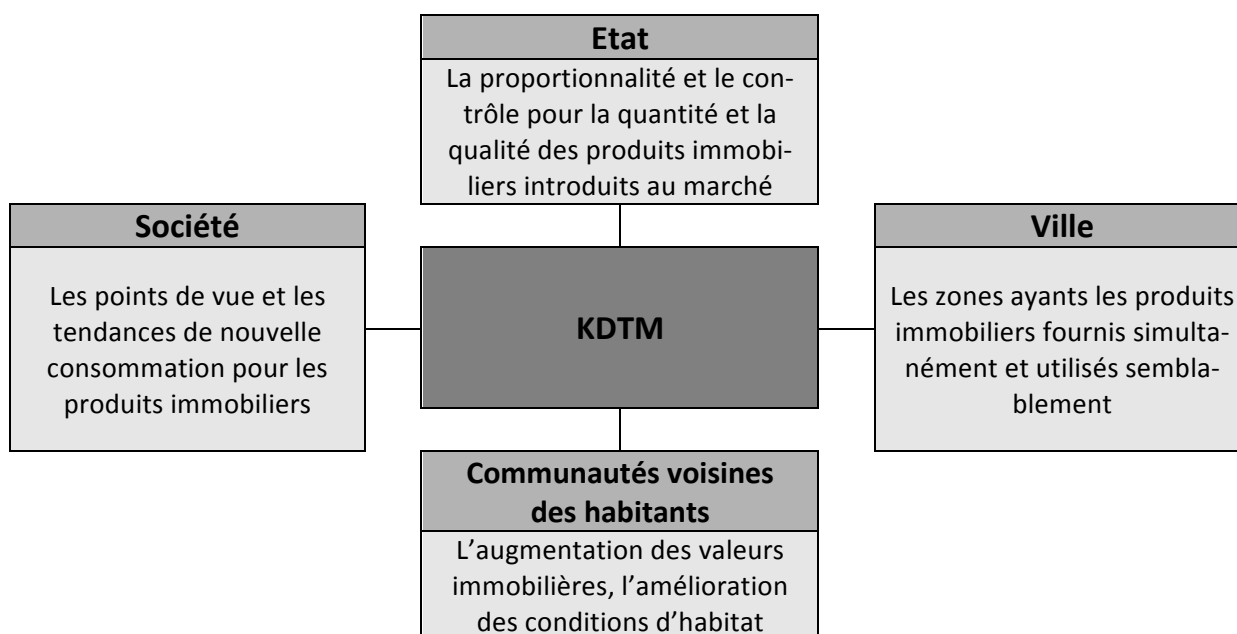
<sup>3</sup> C'est pourquoi, à Hanoi, il existe 2 expressions pour distinguer les immeubles de 2 modalités bien qu'ils soient établis sur la base d'une mode d'habitat collectif : les « maisons collectives » (« *nhà tập thể* » en vietnamien) aux KTT et les « immeubles » (« *chung cư* » en vietnamien) aux KDTM.

<sup>4</sup> Ceci peut être vu dans le pourcentage du nombre d'appartements et de maisons individuelles dans le rapport du Département de la gestion de logement de marché immobilier (géré par le Ministère de la Construction) en

2011, les habitants sont plus intéressés par les appartements. Ce changement est reflété par la proportion des souhaits des habitants (38,5% pour les appartements populaires et 23,1% pour les appartements de luxe), autrement dit, plus de la moitié des habitants trouvent que les appartements des projets résidentiels sont compatibles avec leur viabilité économique et leur condition de vie.

L'Etat peut équilibrer et contrôler les types des produits immobiliers qui sont fournis par les KDTM à la fois sur la quantité et la qualité. Maintenant, les KDTM deviennent un outil à réglementer et créer les tendances de consommation au marché immobilier. La KDTM, gérée sous la forme de projet, est une modalité de la fourniture de logements (dont les produits peuvent être mis en synchronisation) suivant une tendance de développement caractéristique afin de causer une attraction pour une zone de la ville (à distinguer des autres). Elle a également la possibilité d'établir une communauté urbaine de développement durable et une meilleure connectivité basée sur la similarité des caractéristiques de géographie, de gestion administrative, de conditions économiques et de conditions de vie des consommateurs. Pour les autorités locales, quand il existe un partage des responsabilités entre eux et les opérateurs, ils géreront un ensemble des « logements construits (massivement) au secteur des projets » plus facilement que chaque unité de « logements construits (séparément) par les habitants eux-mêmes », notamment dans la délivrance des permis de construction et l'observation des habitants pour ces permis (au Vietnam, pour les logements aux KDTM, les autorités locales délivrent uniquement un permis de construction pour un group des logements qui se trouvent dans le même îlot).

**Figure 9.1.1.b4 : Les impacts (positifs) des KDTM sous l'angle de la fourniture immobilière**



Source : l'auteur

2011 quand il teste 18 projets résidentiels à Hanoi, donc la KDTM Trung Yen 33,3%-66.7%, la KDTM Dinh Cong 39,8%-60,2%, la KDTM Van Quan (qui se trouve à la province de Ha Tay ancienne) 44,3%-55,7% ... Selon ce département, ces taux sont estimés inappropriés dans un contexte spécifique d'une ville ayant la grande vitesse d'urbanisation, la forte densité et concentration de population comme Hanoi.

En outre, sous l'influence des KDTM, les produits immobiliers des quartiers résidentiels existants voisins deviennent aussi plus attrayants et plus précieux. C'est un effet concernant, d'une part l'augmentation de la valeur économique des produits immobiliers et d'autre part l'amélioration des formes d'architecture urbaine, de paysages et d'environnement de ces quartiers résidentiels. En d'autres termes, la hausse des valeurs immobilières entraîne l'amélioration des conditions d'habitat (car les habitants ont plus d'argent après la vente immobilière) et par contre, le changement positif des conditions d'habitat cause la mise en valeur immobilière plus grande.

Ainsi, sur le plan de la fourniture des biens immobiliers au marché, les KDTM créent les impacts positifs si elles sont mises strictement en œuvre en conformité des objectifs prévus initialement. Mais parfois, ces objectifs sont trop idéalistes et ambitieux par rapport à la réalité de contexte social - culturel - économique, alors dans le processus de leurs concrétisations, ils apportent les variantes qui opposent parfois les souhaits initiaux des acteurs.

### ***c. Les logiques spatiales***

À Hanoi, il existe 2 manières de modification d'espace urbain de la ville :

(1) La modification des limites spatiales administratives par les décisions administratives : cette manière est souvent appliquée pour l'ensemble de toutes les limites administratives au niveau de la ville-province en fonction des changements dans la stratégie de développement de la ville de chaque période historique ou économique différente dans les relations d'entraide avec les provinces voisines. Cette manière est purement administrative et subjectivement commandant, alors cette modification est soit l'augmentation soit la diminution des limites administrative urbaine. Elle ne reflète pas de niveau et d'impacts de l'urbanisation, la nécessité réelle d'élargissement (ou de rétrécissement) de la ville ;

(2) La modification des limites spatiales administratives en raison des demandes réelles des espaces urbanisés : cette manière est souvent appliquée partiellement pour les unités administratives au niveau de sous-ville/sous-province. Cette modification est causée par la transformation du mode de gestion rurale en urbain sur la base de la concentration de population atteignant un certain nombre de population et d'activités urbaines. Ainsi, cette modification est souvent l'augmentation de limite des espaces urbains.

Un mode répandu d'élargissement des espaces urbains de Hanoi est l'établissement des grandes zones résidentielles ou des grands équipements urbains à la périphérie de la ville. Ces zones ou ces équipements créent une attraction qui cause la concentration de population et qui remplit peu à peu les espaces vides entre les agglomérations urbaines existantes et ces nouvelles zones urbaines. Lorsque le seuil de population et d'activités urbaines est atteint, ces zones urbaines sont intégrées officiellement à l'agglomération existante de la ville par la reconnaissance administrative de la municipalité pour le mode de gestion urbaine à ces zones, comme la transformation des communes (rurales) en quartiers (urbains) ou l'établissement des nouveaux arrondissements (sur la base d'une partie de l'espace urbain des anciens arrondisse-

ments et de l'intégration des espaces ruraux urbanisés fortement des districts) avec leur centre qui sont ces nouvelles zones urbaines. Ceci peut être justifié par quelques exemples de Hanoi, comme le quartier Bach Khoa (un quartier se situe au sud de la ville et est le centre de l'arrondissement Hai Ba Trung) et l'arrondissement Hai Ba Trung ont été créé en 1981 sur la base de l'existence de l'Ecole Polytechnique<sup>5</sup> (35 ha) depuis 1956, l'arrondissement Thanh Xuan a été créé en 1996 avec son centre de KTT Thanh Xuan (56 ha) créée en 1984.

Ce mode d'élargissement est encore en vigueur à Hanoi jusqu'aujourd'hui et les KDTM jouent un rôle clé, deviennent le première « noyau » fondamental, en particulier les KDTM stratégiques de première génération établies par les opérateurs qui sont les entreprises étatiques et municipales. Typiquement, l'arrondissement Hoang Mai a établi en 2003 sur la base de KDTM Linh Dam (en 1994 en théorie - en 1997 en réalité, 200 ha), KDTM Dinh Cong (en 1996, 35 ha), KDTM Phap Van - Tu Hiep (en 2002, 50 ha). En revanche, la transformation de mode de gestion des zones rurales en les zones urbaines par la création des quartiers et des arrondissements contribue également à la croissance des zones résidentielles sous forme de KDTM. L'arrondissement Cau Giay, fondée en 1996 sur la base de l'agglomération entourant la KTT Nghia Do - Nghia Tan (en 1985, 22 ha), déplace son centre correspondant la KDTM Cau Giay (288 ha) créée en 2005 ; l'arrondissement Long Bien, fondé en 2003 sur la base de l'agglomération entourant les zone industrielles Sai Dong A (en 1996, 420 ha en théorie - 197 ha en réalité) et Sai Dong B (en 1996, 97 ha) et les autres petites zones industrielles, déplace son centre correspondant la KDTM Viet Hung (211 ha + projet de rénovation des quartiers résidentiels voisins de 91 ha) créée en 2004.

L'établissement, l'évaluation, l'approbation et la mise en œuvre d'un projet de KDTM est essentiellement une série des actions à l'urbaniser des terres agricoles en fonction des volontés subjectives. Si ces actions sont réalisées sérieusement, attachées à la participation et la connexion des observations des acteurs qui ont leurs droits et leurs responsabilités solidaires, elles apportent les KDTM durables, dynamiques et promeuvent le développement des espaces d'expansion de la ville ; par contre elles créent les KDTM sans vitalité causant des pertes de financement, de ressources foncières et d'efforts humains... Le développement spatial de la ville par l'intermédiaire des KDTM est basé sur la théorie de la planification contemporaine avec la structure de trame viaire et bâtie pour le transport et le commerce moderne. Ainsi, maintenant, la « modernité » est considérée comme l'attraction des KDTM, au lieu l'épaisseur culturelle - historique - sociale comme les quartiers résidentiels existants. C'est pourquoi, il y a un signe qui montre que les villes vietnamiennes ont une tendance de transformation pour renouveler leur image de « modernité » en établissant les KDTM avec le développement vertical par des immeubles « modernes » à plusieurs étages et le développement horizontal par des larges axes « modernes » de communication.

A côté de leur contribution à monter la position de la ville, les KDTM sont créées également par le mécanisme financier urbain, en d'autres termes, la forme des nouvelles

---

<sup>5</sup> Soit l'école « Bách Khoa » (« cent facultés ») selon l'appel populaire des hanoïens



zones urbaines dépend fortement de la situation financière lorsque le système de transfert financier au Vietnam encourage l'expansion rapide des villes vietnamiennes comme l'observation de la Banque Mondiale (2011). Car, d'une part la vente de sols (pour les projets de KDTM) offre une des plus grandes sources de revenus de la province/ville, d'autre part il existe le point de vue que la position de la ville est traduite par la dimension physique de l'agglomération urbaine, la vente de sols et l'élargissement des frontières de la ville sont toujours encouragés (même quand il n'y a pas de demandes foncières claires). Tous les revenus provenant de la vente de sols de la province/ville sont autorisés à retenir complètement (pour le budget propre de la province/ville), tandis que pour les autres revenus, une leur partie doivent être transfert au budget de l'Etat. Ainsi, en raison de l'encaissement d'une ressource importante, les autorités provinciales/municipales poussent toujours au possible plus de ventes de sols. C'est un phénomène important d'expliquer l'extension rapide des espaces urbains des villes vietnamiennes et les KDTM sont un outil efficace à concrétiser cela.

Ainsi, la relation entre la création des KDTM (ayant la nature pratique) et de l'expansion de l'espace urbain (ayant la nature administrative) a 2 sens qui se complètent mutuellement : les KDTM sont les atouts à créer l'attraction et la vitalité pour la vie urbaine des nouvelles zones d'extension, par contre l'expansion de l'espace urbain est considérée comme une reconnaissance officielle qui devient la base juridique et administrative à promouvoir les performances des KDTM.

#### ***d. Les logiques de connexion et de valorisation des territoires***

L'apparition des KDTM demande l'établissement complet d'infrastructures techniques et sociales pour servir les KDTMeurs et les habitants des quartiers résidentiels existants voisins. Ainsi, la présence des KDTM, surtout de celles stratégiques, provoque une série de projets d'investissement aux infrastructures, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des KDTM, contribuant à un système des nouveaux équipements publics, modernes et utilisables à long terme, devenant les biens importants de la ville. En d'autres termes, les KDTM sont aussi les grandes infrastructures de valeur de la ville qui permettent d'améliorer les conditions de vie des habitants locaux.

Le développement des projets de KDTM accompagne toujours le perfectionnement du réseau de transport urbain. Par conséquent, si le réseau de transport est relié synchroniquement avec les projets de KDTM, il facilite les activités de circulation, de communication, de commerce des habitants et met en valeur les produits immobiliers des KDTM. Il y a toujours une relation étroite entre le développement du réseau de transport avec la création et la localisation des KDTM. D'une part, la restructuration des espaces périphériques de la ville et le développement des KDTM établissent les pôles d'infrastructures urbaines de self-service qui créent eux-mêmes les emplois, les logements, les équipements publics et les services communautaires afin de minimiser le mouvement par roulement, faciliter la résolution des problèmes de transport urbain. D'autre part, la mise en place des KDTM autour de l'agglomération centrale de la ville entraîne le développement, l'extension et l'élargissement de la trame viaire pour assurer la liaison entre les unes les autres des KDTM, entre les KDTM et les ag-

glomérations urbaines existantes. La situation actuelle de Hanoi montre cette relation intime quand la majorité des KDTM importantes sont disposées aux secteurs des plus forts impacts du trame viaire urbaine générés par :

- (1) Les périphéries concentriques : les ceintures 3, 3,5 et 4 (au future) ;
- (2) Les axes principaux radiaux : les routes nationales 1 et 1 A (reliant les KDTM au nord et au sud du centre-ville), la route nationale 6 (reliant les KDTM au sud-ouest du centre-ville), la route nationale 32 et le boulevard de Thang Long (reliant les KDTM à l'ouest du centre-ville), l'autoroute de Thang Long - Noi Bai (reliant les KDTM au nord-ouest du centre-ville), la route nationale 5 (reliant les KDTM à l'est et au nord-est du centre-ville), l'avenue de Thang Long (reliant les KDTM de la province Ha Tay ancienne) ;
- (3) Les axes secondaires liant les axes principaux : le réseau routier provincial, les lignes de divisions provinciales ;
- (4) L'intersection de cette trame viaire.

L'aménagement final de cette trame viaire, d'une part est établi par les autorités centrales et provinciales/municipales sur la base de la direction de développement de l'espace urbain et du réseau de transport au niveau national et provincial/municipal ; d'autre part est proposé par les opérateurs des grands projets d'équipements urbains dont les KDTM (cette proposition est effectuée sous la forme des projets de BOT ou BT) pour assurer un accès facile à leurs KDTM, augmenter la compétitivité et l'attractivité des produits immobiliers. Les nouveaux axes évitent souvent les secteurs résidentiels existants (comme les villages agricoles) afin de réduire le coût de dédommagement pour l'acquisition foncière, ainsi que diminuer la perturbation spatiale et sociale de la structure des villages qui est localement stable et durable. Cela crée aussi la possibilité d'accès plus facile aux zones résidentielles existantes à partir de plusieurs directions différentes (au lieu d'une entrée unique de la structure traditionnelle des villages ruraux vietnamiens) entraînant une restructuration spatiale de ces villages plus ouverte et plus « urbaine ».

Les investissements des infrastructures sociales sont l'une des questions cruciales pour le développement urbain. Les KDTM attirent un grand nombre des habitants d'autres endroits à s'installer, créent ainsi un processus de redistribution de la population dans la région. En plus des besoins essentiels tels que « lieu où on peut habiter, lieu où on peut se développer », quand les habitants vivent stablement, il s'agit que les autres besoins s'élèvent tels que les loisirs et les divertissements. Ainsi, l'établissement simultané des secteurs de commerces, d'espaces verts et de services publics est nécessaire pour répondre aux besoins de la population. Alors, en parallèle du développement résidentiel, l'établissement la fourniture des activités commerciales et des services publics montent la position urbaine des KDTM, forment les quartiers de « package » afin de créer des conditions plus favorables.

### 9.1.2. Les finalités et les dimensions attachées aux projets de KDTM dans la mise à jour du cadre juridique

#### a. Le changement dans la direction pour le développement des villes vietnamiennes

Depuis les années 1990, lorsque les villes vietnamiennes entraient dans une période de transformation et changeaient leur apparence après une période de silence vers l'urbanisation plus forte avec l'aménagement spatial et l'expansion territoriale sous la forme de développement du réseau des KDTM, des zones industrielles aux secteurs périphériques, la concurrence entre les villes, qui deviennent forte et spontanée, demande les nouvelles exigences dans le façonnement des l'autorités centrales pour le développement du réseau des villes. En 1998, le gouvernement a lancé la décision N° 10/1998/QD-TTg le 23/01/1998 pour approuver les orientations de développement du réseau des villes vietnamiennes pour 2020. Ce document était considéré comme un cadre juridique important pour la gestion du développement stratégique de chaque ville dans le réseau au niveau régional et national. Plus de 10 ans plus tard, cette orientation a été ajustée en 2009 après l'adhérence du Vietnam à l'OMC. La décision N° 445/2009/QD-TTg le 07/04/2009 du Premier ministre relançait les orientations ajustées de ce développement pour 2025 et vision pour 2050. Cette décision est publiée dans le nouveau contexte des villes vietnamiennes qui ont été fortement influencées par la mondialisation, la diversité des investissements étrangers et la volonté d'ouverture des villes eux-mêmes.

Avec une grande vitesse d'urbanisation, le réseau urbain du Vietnam a fait beaucoup de changements. L'expansion physique de la limite urbaine et le reclassement des villes existantes, le gouvernement était en face de la nécessité de changer sa macrostratégie de développement du réseau des villes. Cela est montré dans les points de vue et les objectifs de développement urbain du Vietnam appliqués depuis 2009.

**Tableau 9.1.2.a1 : La comparaison du changement des points de vue et des objectifs dans la direction pour le développement des villes vietnamiennes**

<i>La décision N° 10/1998/QD-TTg le 23/01/1998 du Premier ministre approuvant les orientations de la planification globale du développement urbain au Vietnam pour 2020</i>	<i>La décision N° 445/2009/QD-TTg le 07/04/2009 du Premier ministre approuvant la modification des orientations de la planification globale du développement urbain au Vietnam pour 2025 et vision pour 2050</i>
- Il faut conformer le développement des villes à la répartition et au niveau de développement des forces productives dans tout le pays, il faut se concentrer sur le renforcement des bases techniques et économiques qui deviennent une forte motivation pour le développement de chaque ville.	- Il faut conformer le développement des villes à la répartition et au niveau de développement des forces productives, aux demandes du processus d'industrialisation-modernisation et à l'adhérence à l'économie du monde. - Il faut développer et disposer rationnellement les villes au pays en créant

Les points de vue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il faut disposer rationnellement les grandes, moyennes et petites villes en créant un développement équilibré entre les régions, en poussant l'urbanisation des zones rurales et la construction des nouvelles campagnes.</li> <li>- Il faut établir des infrastructures des villes synchronisées, appropriées ou modernes en fonction des besoins de l'exploitation et de l'utilisation à chaque zone urbaine.</li> <li>- Il faut créer un développement stable, viable et durable, sur la base des organisations raisonnables et de la protection pour l'environnement.</li> <li>- Il faut coordonner les activités de rénovation et de nouvelle tation ; l'identité culturelle, les traditions nationales et l'application des progrès scientifiques, des nouvelles technologies pour avancer la modernité des villes.</li> <li>- Il faut renforcer la sûreté, la défense et la sécurité sociale.</li> <li>- Il faut mobiliser des capitaux divers pour la rénovation et la construction urbaine en respectant les règlements juridiques et en renforçant le contrôle du développement urbain en conformité de la planification et de la loi.</li> </ul>	<p>un développement équilibré entre les régions, en respectant les liaisons urbaines-rurales, en assurant la stratégie de sécurité alimentaire nationale, en augmentant la qualité urbaine, en conservant et mettant en valeur la culture traditionnelle correspondant à chaque phase de développement du pays.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il faut créer un développement stable, viable et durable, sur la base des organisations spatiales correspondantes, des utilisations raisonnables des ressources naturelles et foncières, des économies énergétiques, de la protection environnementale et de l'équilibre écologique.</li> <li>- Il faut établir synchroniquement des infrastructures sociales et techniques au niveau correspondant ou moderne en fonction de l'exploitation, de l'utilisation et de la stratégie de développement de chaque ville.</li> <li>- Il faut attacher le développement de la ville à la sûreté, à la défense et à la sécurité sociale, spécialement pour les villes côtières, d'îles et le long du corridor de la frontière en répondant aux besoins de la mission de protection et de sauvegarde de la souveraineté nationale.</li> </ul>
Les objectifs	<p>Il faut établir peu à peu un réseau complet des villes qui ont leurs infrastructures économiques, sociales et techniques modernes, leur environnement urbain propre, qui sont disposées et développées rationnellement dans tout le pays à assurer à chaque ville, en fonction de sa position et sa fonction, faire valoir de sa pleine puissance et contribuer à la réalisation de deux tâches stratégiques : la construction socialiste et la défense nationale.</p>	<p>Il faut établir peu à peu un réseau complet, sur la base de trame urbaine, des villes vietnamiennes qui ont leurs infrastructures techniques et sociales correspondantes, synchronisées et modernes, leur bon environnement urbain et leur bonne qualité de vie et d'habitat ; leur architecture urbaine avancée et caractéristique ; leur position et leur rivalité urbaine dans le développement socioéconomique national et international ; en contribuant à la réalisation de deux tâches stratégiques : la construction socialiste et la défense nationale.</p>

Source : la synthèse de l'auteur

En comparaison avec les orientations du développement des villes de 1998, celles de 2009 présente quelques différences :

- (1) La mondialisation est intégrée dans le processus de développement des villes vietnamiennes et est considérée comme un facteur de renforcement du processus d'urbanisation ;
- (2) La « mise en réseau » du système complet des villes vietnamiennes est créée sur la base du leadership et de la coordination de grandes et très grandes villes ;
- (3) La liaison du développement socioéconomique urbaine-rurale est soulignée en face de l'expansion spatiale des villes avec la transition de la vie rurale en urbaine aux zones urbanisées ;
- (4) Le développement synchronique des infrastructures à plusieurs niveaux est répété ;
- (5) L'environnement de vie et d'habitat urbain se tourne vers la qualité, en d'autres termes, la notion de « ville de bon habitat » commence à être mentionnée.

En raison de ces orientations, le gouvernement lance également la réhiérarchie des villes dans le système urbain du Vietnam pour qu'il y ait des stratégies et des mécanismes financiers adéquats pour le développement de chaque ville. Alors l'importance de cette réhiérarchie est la reconnaissance de 2 villes les plus grandes avec leurs mécanismes particuliers pour développer (classées comme « ville au rang spécial ») : Hanoi au nord et Ho Chi Minh-Ville au sud, car leur contribution importante des deux « leaders » au réseau des villes vietnamiennes. Ils sont également considérés comme deux « laboratoire » avec plusieurs tests et plusieurs politiques urbaines qui sont proposés à appliquer d'abord.

**Tableau 9.1.2.a2 : Le changement dans la classification des villes vietnamiennes en 1999 et 2009**

	1999	2009	Changement
Ville au rang spécial		2	+ 2
Ville au 1 <sup>e</sup> rang	2	5	+ 3
Ville au 2 <sup>e</sup> rang	8	12	+ 4
Ville au 3 <sup>e</sup> rang	12	40	+ 28
Ville au 4 <sup>e</sup> rang	64	47	- 17
Ville au 5 <sup>e</sup> rang	518	625	+ 107
<b>Totalité</b>	<b>604</b>	<b>731</b>	<b>+ 127</b>

Source : La Banque mondiale (2011)

**Tableau 9.1.2.a3 : L'échelle moyenne de population en 2009 et la vitesse de l'accroissement moyen pour chaque année dans l'époque 1999-2009**

<i>Rang de la ville</i>	<i>Rang spécial</i>	<i>1<sup>e</sup> rang</i>	<i>2<sup>e</sup> rang</i>	<i>3<sup>e</sup> rang</i>	<i>4<sup>e</sup> rang</i>	<i>Totalité</i>
Echelle moyenne de population	6.807.387	1.057.291	294.857	134.743	87.679	329.203
Quantité	2	5	12	41	34	94
Totalité de population	13.614.773	5.286.453	3.538.283	5.524.460	2.981.086	30.945.055
Accroissement moyen pour chaque année dans l'époque 1999-2009	3,0%	1,2%	2,8%	2,6%	1,1%	2,4%

Source : La Banque mondiale (2011)

**Tableau 9.1.2.a4 : La comparaison entre 2 modes de classification des villes vietnamiens en 1999 et en 2009**

<i>Rang de la ville</i>	<i>Population (habs)</i>	<i>Densité de population (habs/km<sup>2</sup>)</i>	<i>Pourcentage des travailleurs non-agricoles</i>	<i>Système des infrastructures socio-économiques*</i>
1999	> 1.000.000	> 15.000	> 90%	Complet, synchrone
1 <sup>e</sup> rang 2009	- Les villes-province > 1.000.000 - Les villes provinciales > 500.000	- Les villes-province > 12.000 - Les villes provinciales > 10.000	> 85% pour le centre-ville	- Complet, synchrone - Les nouveaux établissements industriels équipés de la technologie propre, les anciens ceux équipés des équipements diminuant les impacts environnementaux
1999	De 350.000 à 1.000.000	> 12.000	> 90%	Complet, synchrone
2 <sup>e</sup> rang 2009	- Les villes-province > 800.000 - Les villes provinciales > 300.000	- Les villes-province > 10.000 - Les villes provinciales > 8.000	> 80% pour le centre-ville	- Etablit partiellement au centre-ville, été continué à compléter - Les nouveaux établissements industriels équipés de la technologie propre, les anciens ceux équipés des équipements diminuant les impacts environnementaux

3 <sup>e</sup> rang	1999	De 100.000 à 350.000	> 10.000	> 80%	Assez complet
	2009	> 150.000	> 6.000	> 70% pour le centre-ville	- Existant séparément, été continué à se synchroniser - Les nouveaux établissements industriels équipés de la technologie propre, les anciens ceux équipés des équipements diminuant les impacts environnementaux
4 <sup>e</sup> rang	1999	De 30.000 à 100.000	> 8.000	> 70%	Assez complet
	2009	> 50.000	> 4.000	> 70% pour le centre-ville	- Existant séparément, été continué à se synchroniser - Les nouveaux établissements industriels équipés de la technologie propre, les anciens ceux équipés des équipements diminuant les impacts environnementaux
5 <sup>e</sup> rang	1999	De 4.000 à 30.000	> 6.000	> 60%	Existant en manque
	2009	> 4.000	> 2.000	> 65% pour le centre-ville	- Existant séparément, été continué à se synchroniser - Les nouveaux établissements industriels équipés de la technologie propre, les anciens ceux équipés des équipements diminuant les impacts environnementaux

\* Des infrastructures socio-économiques comprennent des infrastructures techniques et des infrastructures sociales

Source : La Banque mondiale (2011)

En étant indiqué dans les orientations, le développement des infrastructures urbaines reçoit toujours une grande attention de toutes les autorités centrales et municipales des villes du Vietnam. Selon les orientations de 1998, si les villes doivent « **améliorer et établir progressivement leur infrastructures techniques** (comme le réseau de transport, d'électricité, d'eaux potables, d'évacuation des eaux usées et de communication) en touchant la simultanéité, la qualité ou la modernité selon les besoins et le niveau de développement de chaque ville pour répondre complètement aux demandes de production et de vie sociale », alors en 2009, les villes doivent « **investir des fonds pour moderniser les infrastructures urbaines** en attirant les investissements exté-



*rieurs, améliorer les conditions de production et de vie des habitants, promouvoir l'urbanisation et développer les nouvelles campagnes* ». Selon cette stratégie, bien que la méthode de développement résidentiel sous forme de KDTM ne soit pas abordé directement, l'insistance sur la synchronisation des infrastructures dans les orientations et la classification des villes montre indirectement une confirmation de cette modalité car elle est établie sur la base de la synchronisation.

### ***b. Le changement dans la gestion urbaine pour les projets de KDTM***

Depuis les années 1990, avec l'ambition du Vietnam, les KDTM sont non seulement les « nouvelles zones résidentielles » pour résoudre les problèmes du logement mais encore elles sont chargées de plusieurs responsabilités « plus grandes ». Mais après plus de 15 ans d'apparition de cette modalité, en 2006, elles sont officiellement mises en cadre juridique par un règlement spécifique. Puis, après 7 ans du lancement de ce règlement, reconnaissant le rôle spécifique et leur influence dans le développement de l'espace urbain ainsi que socio-économique, dans l'arrêté N° 11/2013/ND-CP le 14/01/2013 (remplaçant l'arrêté N° 02/2006/ND-CP le 01/05/2006 qui était est le document unique liés directement aux projets de KDTM), le gouvernement vietnamien met à jour l'importance des projets de KDTM en les reliant à une plus grand modalités d'intervention pour le développement de l'espace urbain - la « zone destinée au développement urbain » - KPD qui est déterminée comme « *la zone identifiées pour les investissements de développement urbain pendant une certaine période ; cette zone est soit la KPD de nouveauté, soit la KPD d'extension, soit la KPD de rénovation, soit la KPD de conservation, soit la KPD de reconstruction et soit la KPD de fonction spécifique* ». Alors, les projets de KDTM, plutôt qu'ils fonctionnent indépendamment, seront mis dans l'ensemble des opérations d'une KPD. En d'autres termes, le projet de KDTM devient un des projets urbains, est défini comme les travaux des constructions (qui peuvent inclure le logement, les infrastructures, les équipements publiques) sur un terrain distribué par les autorités en fonction du POS approuvé. Depuis ce décret, le projet de KDTM est redéterminé comme « *le projet de l'établissement d'une nouvelle zone urbaine (située dans une KPD) sur un terrain converti de terre d'autres fonctions en terre urbaine* ». Ainsi, si les autorités des villes vietnamiennes observent ces nouveaux règlements, elle doivent identifier et localiser les KPD, classier les projets qui ont existé - existent - existeront à ces KPD pour assurer l'objectif et le rôle de chaque projet.

Dans cet arrêté, le gouvernement lance également cinq principes régissant les projets urbains dont les projets de KDTM :

(1) Il faut mettre en conformité les projets urbains au plan directeur de développement socio-économique local et national, observer la direction spatiale de la ville, le plan de mise en œuvre des KPD, les documents juridiques de construction les concernant ;

(2) Il faut assurer le développement synchronisé des infrastructures techniques et sociales, le paysage urbain, lié à la sécurité nationale ;

(3) Il faut exploiter et utiliser efficacement les ressources, protéger l'environnement et faire face au changement climatique, aux catastrophes naturelles visant le développement durable ;

(4) Il faut créer un bon cadre de vie pour les citoyens, assurer les intérêts des communautés en harmonie avec les intérêts de l'État et des opérateurs ;

(5) Il faut sauvegarder et promouvoir l'identité culturelle nationale, conserver et restaurer les monuments culturels et historiques existants.

Ainsi, théoriquement, grâce à ce décret, les KDTM se posent dans un cadre de développement urbain plus efficace et plus global en reliant à la gestion urbaine et aux éléments de développement spatial de la ville. Ce document juridique surmonte aussi la situation de répandage et de monotonie de plusieurs nouvelles zones urbaines monofonctionnelles et séparées aux périphéries de la ville. La mise en place de la modalité KPD crée une simultanéité des infrastructures non seulement à l'intérieur mais aussi à l'extérieur des KDTM.

**Tableau 9.1.2.b : La position d'un projet de KDTM dans le zonage pour le développement de l'espace urbain et pour la gestion urbaine réglé dans l'arrêté N° 11/2003/ND-CP le 14/01/2003**

ZONAGE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE URBAIN	« ZONAGE » POUR LA GESTION DES PROJETS URBAINS	
<i>Les formes des zones destinées au développement urbain (KPD)</i>	<i>Les types (possibles) des projets dans une KPD</i>	
(Z1) KPD de nouveauté (Z2) KPD d'extension (Z3) KPD de rénovation (Z4) KPD de conservation (Z5) KPD de reconstruction (Z6) KPD de fonction spécifique	(P1) Projet d'une KDT ( <i>projet d'un ensemble des constructions ayant les fonctions différentes</i> )	(P1a) <b>Projet d'une KDTM</b> (P1b) Projet de reconstruction d'une KDT (existante) (P1c) Projet de rénovation d'une KDT (existante) (P1d) Projet de conservation, de restauration d'une KDT (existante) (P1e) Projet d'une KDT mixte
	(P2) Projet d'une construction	(P2a) Projet d'une nouvelle construction (P2b) Projet d'agrandissement, de restauration d'une construction (existante)

Source : la synthèse de l'auteur

### ***c. La direction de production immobilière***

La décision N° 76/2004/QD-TTg le 06/05/2004 du Premier ministre approuvant les orientations pour le développement de logement pour 2020 aborde le futur de logement comme suit :

- (1) Il faut conformer le développement des logements urbains construit au secteur des projets à la planification approuvée pour assurer la simultanéité des infrastructures techniques et sociales en contribuant à l'amélioration de la qualité de logement au développement durable ;
- (2) Il faut diversifier les types de logement avec plusieurs niveaux de superficie, de confort de vie pour les vendre et louer en répondant aux besoins des classes sociales ; encourager le développement des immeubles correspondant le contexte particulier de chaque ville pour les contribuer au fonds de logement, économiser les terres, créer une civilisation urbaine ; puis limiter et finir le développement de logements privés et séparés construits par les habitants eux-mêmes ;
- (3) Il faut gérer étroitement la construction et la rénovation des maisons privées et séparées en respectant la planification, l'architecture, les normes, les règlements, le paysage, l'environnement et les autres dispositions juridiques ;
- (4) Il faut réaliser la politique d'investissement de l'État pour établir le fonds de logement à location, à vente ou à crédit-bail destinant les habitant défavorables (nommé généralement le fond de logement social) ;
- (5) Il faut encourager la participation de tous les secteurs économiques au développement de logement urbain conformant les règlements juridiques ;
- (6) Il faut atteindre la surface moyenne du plancher d'habitation par habitant d'environ 15m<sup>2</sup> en 2010 et 20m<sup>2</sup> en 2020, la qualité de standard national.

Ainsi, à travers ce document, le gouvernement exprimait sa volonté de développer le logement sous forme de projet dans un effort de diversifier les produits immobiliers et les fournitures de logement. Depuis 2011, le gouvernement a continué à lancer la décision N° 2127/QD-TTg le 30/11/2011 approuvant la stratégie nationale de développement du logement pour 2020 et vision pour 2030 pour reconfirmer que :

- (1) La possession d'un logement convenable et de sécurité est un des droits fondamentaux, est une condition nécessaire pour le développement humain entraînant les ressources humaines pour le développement du pays. Le développement du logement est la responsabilité de l'État, de la société et des habitants.
- (2) Le développement du logement est l'un des enjeux importants de la politique socioéconomique. L'Etat doit lancer les politiques visant à promouvoir le marché de logements, et aussi les politiques visant à aider les habitants défavorables pour contribuer à la stabilité politique, à la sécurité sociale, au développement urbain et rural vers la modernité.
- (3) Le développement du logement doit être compatible avec les programmes de chaque époque, en se conformant à la loi sur le logement, la planification et les plans approuvés par les autorités, en assurant la synchronisation des infrastructures tech-

niques et sociales, en économisant des ressources, notamment les ressources foncières, en améliorant la gestion du logement, en faisant attention au développement des immeuble, des logements à louer, y compris du secteur public et du secteur privé.

(4) Le développement du logement doit assurer la sécurité et répondre aux conditions de qualité de construction, d'architecture, de paysage et d'environnementales en faisant face au changement climatique, aux catastrophes naturelles, en économisant l'énergie en conformité avec les normes établies par les autorités.

**Figure 9.1.2.c : La responsabilité des autorités dans le domaine du développement de logement**



Source : UN-Habitat (2014) - *Profil du secteur de logement du Vietnam* (Vietnam housing sector profile)

Le nouveau point dans la stratégie nationale de développement du logement de 2011, c'est la classification de 2 types de logement avec les politiques particulières pour chaque type. Alors, d'une part, on perfectionne les mécanismes et politiques afin d'encourager le développement du logement commercial selon la demande du marché basé sur la relation des producteurs-consommateurs (sous forme de projets de développement résidentiel). D'autre part, l'Etat crée les autres mécanismes et po-

litiques à attirer les ressources financières pour le développement du logement social (logement non-commercial) en répondant aux demandes légitimes des groupes sociaux des habitants défavorables<sup>6</sup>.

**Tableau 9.1.2.d : La surface moyenne pratique et souhaitée du plancher d'habitation par habitant au Vietnam et à Hanoi**

	<i>La surface moyenne <b>pratique</b> du plancher d'habitation par habitant (m<sup>2</sup>/habitant) au Vietnam</i>			<i>La surface moyenne <b>souhaitée</b> du plancher d'habitation par habitant (m<sup>2</sup>/habitant) au Vietnam et à Hanoi</i>			
	<i>Habitation générale</i>	<i>Habitation urbaine</i>	<i>Habitation rurale</i>	<i>Habitation générale</i>	<i>Habitation urbaine</i>	<i>Habitation rurale</i>	<i>Habitation minimale</i>
1999	9,68	10,23	9,51				
2009	16,7	19,2	15,7				
2015				22 / <b>23,1</b>	26 / <b>26,6</b>	19 / <b>20,0</b>	6 / <b>6,5</b>
2020				25 / <b>26,3</b>	29 / <b>28,7</b>	22 / <b>22,7</b>	8 / <b>8,5</b>
2030				30 / <b>31,5</b>	-- / <b>33,8</b>	-- / <b>27,1</b>	12 / <b>12,6</b>

Note :

au Vietnam / à Hanoi

Source : la Stratégie nationale de développement du logement d'époque 2012-2020 et la Stratégie de développement du logement de Hanoi d'époque 2012-2020

Pour réaliser cette stratégie, le 24/07/2012, le Ministère de la Construction et le Comité du peuple de Hanoi signent un programme de coopération. Donc, le gouvernement identifie que Hanoi, qui est caractérisé par une grande ville importante et qui a les forts impacts dans le domaine de logement, est un modèle de test pour le développement du logement, en cas de succès, cette stratégie sera continué à mettre en œuvre d'autres localités. Selon les objectifs de ce programme, le Ministère de la Construction et le Comité populaire de Hanoi forme un mécanisme spécifique de connexion étroite en créant un groupe professionnel qui comprend les membres de ces 2 établissements, afin de diriger la stratégie sur sept points importants :

- (1) L'établissement du Programme de développement du logement à Hanoi jusqu'à 2020 qui définit les critères de logement pour chaque groupe et chaque année ;
- (2) L'étude de l'établissement, de la modification ou du complètement pour les mécanismes et les politiques de logement ;

<sup>6</sup> Les habitants défavorables qui ont besoin des aides de logement de l'Etat sont divisés en 8 groupes : (1) les habitants ayant du mérite envers la patrie ; (2) les pauvres ruraux ; (3) les citoyens ayant le faible revenu ; (4) les fonctionnaires, les intellectuels, les écrivains et les artistes ; (5) les officiers, les militaires des forces armées ; (6) les travailleurs aux zones industrielles ; (7) les élèves, les étudiants universitaires, les collèges des écoles de la formation professionnelle ; (8) les habitants ayant la difficulté spéciale (les personnes âgées, les handicapés...).

(3) L'exploitation et la mobilisation des ressources financières domestiques et étrangères, en particulier les revenus provenant de l'aliénation de DUS, l'APD<sup>7</sup>;

(4) Le renforcement de l'établissement, du contrôle et de l'approbation pour les plans d'aménagement ;

(5) La coopération entre les groupes, les sociétés étatiques gérés par le Ministère de la Construction et le Comité du peuple de Hanoi qui participent au développement de logement social, de logement pour relogement, de logements pour les travailleurs et les étudiants ;

(6) L'étude et l'application de la technologie moderne au développement du logement ;

(7) L'amélioration de la structure des établissements à tous les niveaux pour le développement de logements de la ville.

Ainsi, les KDTM sont considérées comme un facteur « central » et « stratégique » actuel dans la concrétisation des politiques d'aménagement du territoire et le développement du logement urbain aux villes vietnamiennes.

## 9.2. Faire la ville avec les KDTM

### 9.2.1. La « chiffrisation » de la ville

#### a. La planification arithmétique

La Banque mondiale (2011) note que la majorité des processus de planification au Vietnam est basée sur des idées qui se rapporte au modèle technique et ne repose pas sur des réalités socio-économiques. L'aménagement urbain du Vietnam est encore impératif en mettant l'accent sur la planification technique (c'est-à-dire la fabrication de la ville « sur conception théorique ») et les règlements d'usage du sol - souvent vers niveau de quartier ou de projet - sans calcul des besoins socio-économiques fondamentaux ou des réalités du marché de la ville ou de la région qui sont les facteurs très complexes.

Le mode de gestion actuelle au Vietnam est effectué par les autorités contrôlant le développement socioéconomique, la planification spatiale et des éléments urbains de la ville par l'intermédiaire des indicateurs concrets qui sont exprimés par les chiffres. Ce mode a été utilisé à partir de 1954, lorsque le Vietnam du Nord était fortement influencé par la manière de gestion de l'économie planifiée centralisée du bloc des pays socialistes. En d'autres termes, tous les objectifs de tous les plans de développement dans tous les domaines sont concrétisés par les chiffres : après un temps (pré)déterminé, si ces chiffres sont atteints, cela signifie que ces objectifs sont réussis, par contre ils échouent. D'une part, c'est l'assurance des chiffres qui entraîne l'attention pour les éléments de « quantité » du développement, lorsque ceux de

---

<sup>7</sup> ODA en anglais (Official Development Assistance) ou APD en français (Aide Publique au Développement)

« qualité » sont négligés. D'autre part, utilisant le calcul ancien et retardataire, les chiffres ne reflètent pas souvent et complètement la situation pratique.

Selon PADDI (2012), « au Vietnam, les planifications (et les chiffres) se basent sur des indicateurs démographiques. Les organismes compétents font des prévisions sur l'évolution du nombre d'habitants pour l'ensemble du territoire administratif et pour chaque commune. Les chiffres sont présentés, débattus puis approuvés. Une fois approuvés, ils servent de base à la planification dans tous les domaines (santé, transports, enseignement, logement, etc.). Il faut par exemple un dispensaire pour tant d'habitants, ou encore tant de surface par enfant scolarisé, etc. Ainsi, chaque commune doit réserver des terrains et planifier ses constructions de façon à atteindre les objectifs fixés par la loi. Les budgets et subventions sont aussi accordés en fonction de cette planification.

Dans le développement de l'espace urbain sous forme de projets de zones résidentielles, le Vietnam utilise également les indicateurs de démographie et de surface pour calculer l'ampleur et la taille du projet. L'un des modes de calcul pour un projet de KDTM est l'utilisation de l'indicateur de densité de population (habitants/ha, habitants/km<sup>2</sup>) proposé par les institutions spécialisées d'Etat correspondant le rang de la ville dans la classification des villes à calculer le nombre de population du projet en fonction de la superficie des terrains livrés. Après avoir le nombre prévu de population, on continue à utiliser l'indicateur de surface par habitant (m<sup>2</sup>/habitant, ha/habitant) ou le pourcentage des composantes spatiales pour calculer les surfaces minimales et maximales de chaque espace composant. Le nombre prévu de population est aussi la base du calcul de la taille, le niveau des équipements et des services publics attachés aux zones résidentielles. Ce sont ces surfaces qui dirigent la planification et la conception du projet : la trame viaire crée les îlots monofonctionnels, la surface totale des îlots ayant même fonction doit être dans l'intervalle permis créé par la surface minimale et celle maximale. A chaque îlot, on continue à calculer la surface des bâtiments (la surface d'occupation de sol et la surface totale de plancher) basé sur les indicateurs de type, de fonction et le nombre réglé de niveau de chaque bâtiment ».

Ainsi, avec ce mode « très clair » de planification, les projets de KDTM sont conçus et gérés sur la base des chiffres d'indicateur technique réglé par l'Etat. L'application de la gestion « classique » du mécanisme passé d'économie de planification dans le contexte de la vie actuelle « garrotte » les projets de KDTM, les fait devenir « rigides » et perdre leur dynamique pour s'adapter aux fortes fluctuations causées par l'économie de marché et l'urbanisation. Cela, sans être formulé expressément, « égalise » tous les modes de développement et toutes les personnalités des KDTM de la ville.

### ***b. L'attraction urbaine abandonnée***

D'une part, selon PADDI (2012), héritière d'une économie planifiée et centralisée, la planification vietnamienne se base sur la définition de ratios fixés au niveau national dans le cadre du plan socio-économique : population fixée pour chaque district, ratios d'équipement par habitant en matière d'écoles, d'espaces verts, d'usage des sols...



Ces objectifs de population ne sont pas souvent « respectés » et les ratios d'équipements apparaissent souvent comme de simples contraintes artificielles, intégrées dans les documents de planification, mais bien souvent pas respectées dans les faits. Ces ratios « faussement impératifs » compliquent les processus de planification à tous les niveaux.

D'autre part, selon BERTAURD (2011)<sup>8</sup>, il n'y a pas de normes de surface d'occupation de sol ou de surface d'usage de sol par habitant (sur la base desquelles on crée la planification spatiale de Hanoi) sont calculés sur la base de la surface actuelle d'usage de sol en réalité ou de la surface de plancher par habitant aux secteurs concrets à Hanoi, tandis qu'il soit nécessaire d'établir les normes fondées sur les niveaux d'usage de sol au présent et (prévu) au futur mis à jour en fonction d'hypothèses sur l'évolution des revenus, des prix ou des relations de demande-réponse du marché. Pourtant, actuellement, il y a une absence de ces éléments dans l'établissement actuel de la planification spatiale de Hanoi, c'est-à-dire les données fondamentales de planification semblent abstraites et subjectives.

Dans le Code nationale de la Construction du Vietnam publié en première fois en 1996 (appliqué depuis 1997), on peut voir les indicateurs d'usage de sol (obligatoirement appliqué) pour les projets de zone résidentielle (qui sont établis sur les principes « unité résidentielle » du Vietnam). Mais depuis 2008, lorsque quelques parties des règlements de planification de ce code étaient modifiées, ces indicateurs n'ont plus été définis. L'abolition de ces indicateurs montre que les autorités ont reconnu l'impossibilité et l'insuffisance des chiffres pour l'évolution actuelle des villes. Alors cette abolition crée un mécanisme « plus ouvert » dans la planification des zones résidentielles. Cependant, cela pose aussi la question pour les autorités : il n'y a pas de base juridique pour évaluer les projets de KDTM, pour limiter les profit des opérateur qui peuvent créer des avantages personnelle sur cette abolition.

**Tableau 9.2.1.b : Les indices d'occupation de sols réglés dans le Code de la Construction du Vietnam de 1996**

Rang de la ville	Indices d'occupation de sols (m <sup>2</sup> /habitant)				Totalité
	Sol résidentiel	Sol de circulation	Sol de bâtiments et services publics	Sol d'espaces verts	
1 <sup>e</sup> et 2 <sup>e</sup> rang	19 - 21	2 - 2,5	1,5 - 2	3 - 4	25 - 28
3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> rang	28 - 35	2,5 - 3	1,5 - 2	3 - 4	35 - 45
5 <sup>e</sup> rang	37 - 47	3	1,5	3 - 4	45 - 55

Source : Le Code de la Construction du Vietnam (promulgué par la décision No 682/BXD-CSXD le 14/12/1996 du Ministre de la Construction), tom 1, partie 2, chapitre 5, article 5.7.1

<sup>8</sup> BERTAURD Alain (2011) - *Hanoi's urban structure: spatial development issues and potential* - report prepared as a background paper for the Vietnam Urbanization Review, mimeo (cité dans Banque mondiale (2011) - *L'évaluation pour l'urbanisation au Vietnam* - p.172)

Ainsi, on peut dire que c'est un mode « clair » de planification spatial arithmétique basé sur les chiffres et les indicateurs impératifs qui sont établis par l'Etat. Il s'agit que l'origine de ces chiffres n'est pas claire quand ils ne sont que les éléments techniques et théoriques appliqués obligatoirement à toutes les villes dans le réseau des villes vietnamiennes, alors les éléments socio-économiques, socio-culturels et socio-géographiques de chaque ville ne sont pas touchés. C'est pourquoi, ces indicateurs nationaux, ils sont appliqués globalement à toutes les villes du pays (ayant même rang dans la classification des villes) et à toutes les zones d'une ville sans distinction des caractéristiques spécifiques de chaque ville ou de chaque zone de la ville causées par la différence de sa position géographique, historique, culturelle et économique. Ce calcul d'après une moyenne fait que les villes et les zones de la ville perdent leur personnalité. D'une part, la ville ou la zone de la ville plus attrayante subit des désavantages quand elle perd ses éléments de concurrence en raison des limitations réglementaires. D'autre part la ville ou la zone de la ville moins attrayante a un développement plus difficile en atteignant les indicateurs minimaux.

Plus précisément, les projets de KDTM d'une ville sont également calculés sur la même densité de population bien que chaque projet se trouve dans une zone plus attrayante et plus favorable (son opérateur peut vendre plus facilement les produits immobiliers) ou moins attrayante et moins favorable (son opérateur peut vendre moins facilement les produits immobiliers). Alors, il s'agit qu'il y a quelques KDTM qui sont remplies rapidement de population (parfois leur population dépasse la prévision initiale), par contre il y a aussi beaucoup de KDTM qui ne reçoivent pas de population à cause de l'impossibilité de vente des logements.

Deux exemples typiques sont la KDTM Linh Dam et la KDTM Viet Hung. Bien qu'elles soient gérées par un même opérateur (HUD), aient la similitude de surface (200ha et 210ha), de population prévue (25.000 et 26.400 habitants) et de distance géographique du centre-ville (7,5 km et 7,0 km), mais en réalité, la KDTM Linh Dam attire la population plus facilement que la KDTM Viet Hung. Car la KDTM Linh Dam se situe au sud (de la ceinture résidentielle sud - sud-ouest - ouest attractive) de Hanoi, elle se développe rapidement. En 2001, ce projet lui-même a été étendu et en 2009, son opérateur continuait à établir un autre projet de KDTM à côté de KDTM Linh Dam (KDTM Linh Dam Sud-est, 49ha, 8.000 habitants). KDTM Linh Dam devient la première KDTM exemplaire et unique (jusqu'aujourd'hui) à Hanoi et au Vietnam du Nord. Elle est aussi un noyau du pôle sud très peuplé en contribuant à la formation de nouvel arrondissement Hoang Mai de la ville. Continuant le succès de la KDTM Linh Dam, en 2004, son opérateur a établi KDTM Viet Hung situé au nord-est de la ville, avec l'ambition de faire cette KDTM devenir la deuxième exemplaire à Hanoi. Toutefois, en raison des désavantages géographiques (elle se situe à autre côté de la rivière Rouge par rapport à la grande agglomération principale de la ville), cette KDTM ne se développe pas comme les ambitions de son opérateur. Les produits immobiliers n'attirent pas très bien d'habitants (bien que leur qualité soit équivalente à ceux de KDTM Linh Dam) et d'opérateurs secondaires, plusieurs îlots de KDTM Viet Hung sont encore non-bâties. L'opérateur-promoteur cherche les solutions en liant les sous-projets avec plusieurs autres projets de la ville pour vendre les terrains équipés d'infrastructures du projet de KDTM Viet Hung, par exemple quelques îlots de logements commerciaux

ont été transformé en logements sociaux ou en logements servant le projet d'expansion de population de l'ancien quartier de la ville, mais cette transformation fait le projet de KDTM Viet Hung perdre sa concurrence commerciale et son image d'attraction naturelle.

La Banque mondiale (2011) recommande également que ces indicateurs soient plus utiles s'ils sont utilisés comme un outil de référence et d'aide à la décision des autorités, comme à plupart des villes du monde. Ainsi, la planification sera moins arithmétique, plus pratique et plus proche de la pratique. L'établissement des infrastructures sera basé sur les ajustements continus en fonction des besoins réels reconnus et de la capacité financière de chaque localité.

Ainsi, dans le contexte actuel du Vietnam, pour déterminer la taille de population et les composants spatiaux d'un projet de KDTM, il faut unir 2 modes de gestion pour 2 niveaux de gestion :

(1) Le niveau national avec le mode de gestion « dur » qui est celui appliqué actuellement (la planification sur indicateurs) : c'est le cadre fondamental à déterminer les données initiales (données d' « input ») pour les projet de KDTM, mais ces données doivent être considérée comme un outil de référence et d'aide à la décision des autorités (comme les recommandations ci-dessus de la Banque Mondiale), elles ne sont pas obligatoirement impératives ;

(2) Le niveau municipal avec le mode de gestion urbaine « flexible » basée sur les caractéristiques socioéconomiques, socioculturels et sociogéographiques des zones géographiques différentes de la ville : les autorités de la ville créent un système des plans d'attraction urbaine de ces zones en fonction des données d'enquêtes économiques (par exemple, les signaux financiers et économiques de réflexion du marché, les habitudes et les tendances de consommation des habitants-consommateurs), sociales (par exemple la migration urbaine à l'intérieur et à l'extérieur de la ville) et culturelles (par exemple, les points de vue d'habitat des habitants), et puis elles peuvent proposer les modes spécifiques de développement spatial pour chaque zone. Pour les zones plus attrayantes, d'une part les autorités de la ville peuvent permettre à leurs projets de surmonter la valeur maximale des indicateurs « durs » avec un écart autorisé pour créer les pôles urbaines dynamiques ; d'autre part les autorités de la ville établissent également les mécanismes de surveillance pour prévenir la croissance surchauffée, éviter la situation incontrôlable de ces projets. Par contre, pour les zones moins attrayantes, leurs projets peuvent être permis de se développer en dessous de la valeur minimale des indicateurs « dur » pour créer l'équilibre global avec les zones plus attrayantes, et les autorités donnent à ces zones les politiques spécifiques à favoriser ou aider leur développement.

Alors, les villes du Vietnam en général et Hanoi en particulier manquent d'un système des plans d'attraction urbaine des zones géographiques de la ville. Ce système des plans est considéré comme un outil juridique sur la base duquel les autorités municipales peuvent donner leur décisions et leur orientations pour le développement spécifique de chaque projet ou de chaque groupe des projets en promouvant le partage de rôle socioéconomique, en distribuant les tâches et les spécialités entre les projets à même zone ou aux zones différentes de la ville, en les reliant en réseautage avec les

conventions entre eux. Les opérateurs, quand ils choisissent le lieu de leurs projets, ils sont plus actifs en établissant les stratégies et les directions de leurs projets, en prévoyant aussi les droits et les obligations de leurs projets dans le développement global de la ville. En outre, le système des plans d'attraction urbaine peuvent également être la base des plans de détermination pour la valeur réelle de terre (élément d' « input » des projet de zone résidentielle) ainsi que le prix prévu des produits immobiliers (élément d' « output » des projet de zone résidentielle) suivant les facteurs attrayants pour chaque zone géographique de la ville.

### ***c. Les dimensions physiques et les dimensions programmatiques des projets de KDTM***

Donc on peut trouver que les logement planifiés au Vietnam sous la forme de projets de KDTM, bien qu'ils soient un produit de la planification contemporaine, sont un peu influencés par les concepts de gestion et les modes de conception de l'économie planifiée de la période antérieure. Les autorités les considèrent encore comme les produits constructifs qui sont dirigés essentiellement par les normes techniques au lieu des besoins du marché et les désirs des consommateurs. Ces normes techniques sont destinées à commander le processus de fabrication et à garantir la qualité des produits finaux avant leur distribution, mais cette bonne volonté des gestionnaires (les autorités) semblent « anti-effective » lorsque les fabricateurs (les opérateurs) et les consommateurs (les habitants/utilisateurs) cherchent les modes pour faire face à elles.

Selon la Banque mondiale (2011), le modèle de planification urbaine au Vietnam ne reflète pas de besoins réels. Ce modèle n'est pas souvent attaché à la valeur et la puissance des forces du marché, il fonctionne sur l'hypothèse : ce n'est que l'État qui peut fournir la planification et apporter le développement aux villes. En effet, les interventions des autorités sous forme des planifications urbaines, des politiques de terre, de logement et d'infrastructures peuvent apporter grand impact sur le processus de développement. Mais si ces interventions ne sont pas fondées sur la réalité du marché et ne répondent pas aux besoins de la société, elles peuvent conduire à des conséquences suivantes :

- (1) L'Etat investit ses gros fonds aux projets d'infrastructures coûteuses qui sont utilisées un peu et inefficacement ;
- (2) Le marché (soit les opérateurs, les habitants) subit des pertes en raison du manque ou de l'inexistence d'attention de l'Etat pour les demandes réelles et concrètes du marché aux zones concrètes, aux niveaux concrets et des problèmes concrets.

Le Vietnam est en transition vers une économie de marché et aux villes vietnamiennes il existe la croissance dynamique d'économie urbaine. Une grande partie de cette croissance est due à l'investissement de l'Etat pour les infrastructures, la libération de l'économie, l'ouverture du marché et la permission de privatisation du DUS.

Selon la Banque mondiale (2011), dans les cas de la planification des « nouvelles zones urbaines », il y a le risque de les construire trop et trop vite, sur la base des prévisions de population et d'économie, ainsi que de la valeur estimée des biens immobiliers dans l'avenir. La construction des nouvelles infrastructures coûteuses, la négociation de transfert du DUS pour une très grande surface avec les groupes puissants, l'établissement presque immédiat d'une zone urbaine à partir de zéro qui se trouve souvent aux endroits éloignés par rapport à ceux ayant les demandes foncières réelles (ou l'efficacité économique par la concentration de population). Tous ces éléments, sous l'angle financier, peuvent être les risques pour tous les acteurs concernés.

En d'autres termes, les autorités font trop attention aux éléments de développement physique (qui apportent souvent un résultat unique qui est fixé à l'avance) des KDTM plutôt que ceux de programmation avec de nombreuses variables apparaissant dans les contextes économiques-sociaux-culturels différents (qui peuvent créer plusieurs résultats en raison de l'existence des scénarios différents prévus). Si les KTT (une modalité de logement planifié de la période précédente) étaient les produits concrets de l'« idéalisation » des conceptions de l'Etat dans le contexte de l'économie socialiste « pure » sans participation du secteur privé, alors pour les KDTM, quand l'Etat ne tient plus le monopole dans la production et la distribution, ce mode de gestion « idéalisée » devient inapproprié car les projets de ville (dont les KDTM), non seulement, ne sont pas simplement les sites géographique où on distribue les produits construits sur conception, mais encore, aujourd'hui, ils ont intégré de multiples charges simultanées pour la ville comme le montre le point de vue de ROLLAN François (1996)<sup>9</sup>.

Tableau 9.2.1.c : Les contextes et les natures des projets de ville

<i>Le projet se situe dans ...</i>	<i>Le projet se veut ...</i>
... un contexte économique ►	... un guide efficace à l'action, en terme de compétitivité et de positionnement
... un contexte politique ►	... une réalisation concrète d'un symbole, d'une image
... un contexte idéologique ►	... un moyen de fédérer les groupes sociaux
... un cotexte culturel ►	... un moyen pour créer une identité collective
... un cotexte esthétique ►	... un moyen pour améliorer la qualité de vie

Source : ROLLAN François (1996)

<sup>9</sup> ROLLAN François (1996) - *Réflexion sur l'image de la ville et le projet pour la promotion de la ville, création d'une image attractive* - article dans CESURB (Centre d'études des espaces urbains) (1996) - *Ville en projet(s)* - Editions de la Maison des sciences de l'homme d'Aquitain

Le succès de ces projets dépend de plusieurs variables objectives et difficilement saisissables. La Banque mondiale (2011) propose que, dans le monde concurrentiel de la mondialisation, quand les travailleurs sont plus mobiles, les capitaux se déplacent plus en permanence et il existe plus des risques financiers, la modalité de développement partiel et progressif aux endroits où il existe les demandes du marché (aux périphéries de la ville) est une direction sûre et plus facile à régler. Le développement partiel et progressif qui est effectué par la coordination entre les secteurs privés et étatiques peut réduire les coûts socio-économiques liés aux activités de spéculation de sols à grande échelle et à la planification d'infrastructures exagérées pour un avenir incertain. Cette modalité permet au marché de fonctionner plus efficacement sur la base des relations de demande-réponse dans le cadre des paramètres de planification plus vaste, et peut se modifier à plus petite échelle et pendant les laps de temps plus courts.

Les résultats attendus (les espaces physiques - les valeurs économiques) sont les objectifs de la réalisation des projets. Cependant ces projets sont soumis à des difficultés et à des risques potentiels car ils doivent mobiliser de grands ressources et de nombreux acteurs. La politique et les stratégies de l'Etat restent ambiguës. Les changements de politique et de stratégie risquent de lui faire perdre sa capacité d'anaphylaxie pour soigner le marché. Ainsi, pour les projets de KDTM, il faut les programmer le processus de leur fabrication avec les variables selon chaque situation et chaque phase pour qu'ils puissent évoluer eux-mêmes, modifier eux-mêmes et devenir les parties organiques de l'organisme de marché immobilier et d'espace urbain.

### ***9.2.2. La spécificité du projet de KDTM - un projet-réalité ?***

#### ***a. La fixation du mode opératoire***

Avec leurs caractéristiques et leurs rôles, les KDTM sont considérées comme un moyen actuel qui est utilisé par les autorités des villes pour atteindre deux objectifs importants en même temps :

- (1) Le développement de l'espace urbain dans la croissance socioéconomique ;
- (2) Le développement des logements de projet (logement planifié).

Alors, chaque KDTM est une petite partie ajoutée à l'organisme « complet » de ville, c'est-à-dire, également, elle agrandit, se transforme et se met à jour le développement global de la ville. Le processus de mise en place et le développement complet d'une KDTM peut avoir lieu dans un temps relativement long pour établir et assurer la relation bidirectionnelle entre elle et la ville, d'une part l'organisme « complet » de ville reçoit les nouveaux éléments qui sont les KDTM, d'autre part les KDTM s'adaptent au rythme du fonctionnement global de la ville. Cependant, avec le mode actuel de fabrication, l'établissement d'une KDTM suit généralement un scénario initial proposé par son opérateur et approuvé par les autorités. Ce scénario devient un « cadre fixe » qui joue un rôle de base juridique pour diriger toutes les activités de

construction à l'intérieur de KDTM à obtenir un résultat fixé aussi. En d'autres termes, le développement du présent (et du futur) d'une KDTM (des terrains agricoles au quartier résidentiel) est « encadré » par un scénario établis au passé sans modification en fonction de sa durée. Dans un contexte de forte variation du développement urbain au Vietnam aujourd'hui, la plupart de ces scénarios deviennent retardataires et ne répondent pas aux besoins du présent (et futur).

Ainsi, le cadre juridique concernant les KDTM fait que leur fabrication devient un cycle « fermé » et abouti à un résultat « unique ». Le Vietnam est en cours de rénovation, son modèle socio-économique change beaucoup avec l'existence de plusieurs éléments « modernes », tandis que la méthode de la mise en œuvre des KDTM (fabrication de logement planifié) reste « classique ». Théoriquement, le « scénario fixe » aide les autorités à mieux gérer les projets de KDTM sur les 2 plans administratifs :

- (1) Les objets de service des projets (par la gestion de la quantité et du type des produits immobiliers et des espaces publics, des services auxiliaires) pour assurer le développement social de la ville ;
- (2) Les permis de construire des bâtiments au secteur du projet (un permis de construire est délivré pour chaque îlot au lieu de chaque maison ou chaque bâtiment) pour assurer le développement architecturale de la ville.

**Tableau 9.2.2.a : La comparaison entre un projet d'une construction (projet « normal ») et un projet d'une KDTM (projet « spécifique »)**

	<i>Le projet d'une construction (le projet « normal »)</i>	<i>Le projet d'une KDTM (le projet « spécifique »)</i>
La nature du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se développant selon les volontés des décideurs</li> <li>- Ayant l'interaction avec le marché (immobilier) au bas niveau</li> <li>- Dépendant faiblement de la dynamique de son opérateur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se développant selon les demandes du marché et les volontés des décideurs</li> <li>- Ayant l'interaction avec le marché (immobilier) au haut niveau</li> <li>- Dépendant fortement de la dynamique de son opérateur</li> </ul>
Le financement du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déterminé précisément dès le début de la phase de conception du projet</li> <li>- (Souvent) prêt</li> <li>- Représenté par un seul sujet (l'opérateur-financeur)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déterminé relativement au début de la phase de conception du projet</li> <li>- Une partie du financement est prête, le reste est mobilisé selon l'évolution du projet</li> <li>- Représenté par un sujet principal (l'opérateur-promoteur-financeur) et plusieurs sujets connexes (les opérateurs secondaires)</li> </ul>
La conception du projet	Sur la base du POS existant d'une zone urbaine (fourni par les autorités)	Créant le POS d'une zone urbaine (proposé par l'opérateur)
Les objets	Bénéficiaire « passivement » (les	Bénéficiaire « activement » (les bénéfici-



de service bénéficiaires participent faiblement à la création de « vitalité » de la construction pendant l'époque d'après-projet)	ciaires participent fortement à la création de « vitalité » de la KDTM pendant l'époque d'après-projet)
---	---

Toutefois, c'est ce mode de gestion administrative qui « complique » les projets dans l'interaction avec le marché bien que leurs produits concernent étroitement aux besoins du marché et soient dominés par le marché. La conception initialement « encadrée » montre le manque d'un mécanisme spécifique pour ce type de projet qui n'est pas encore récent au Vietnam. Actuellement, on utilise le mode de gestion du projet d'une construction (séparée) effectué dans un délai prédéterminé avec un seul opérateur (le financeur unique du projet) à appliquer pour un projet d'une zone résidentielle effectué dans un délai impossible prédéterminé avec de nombreuses constructions, nombreux types de construction, nombreux acteurs et servant de nombreux objets différents. En d'autres termes, un projet de KDTM ayant la surface de plusieurs centaines d'hectares avec la population de plusieurs dizaines de milliers de personnes est « traité » comme un projet d'une construction ayant la surface de plusieurs hectares. Ce mode de gestion fait les KDTM manquer leur dynamique et ne pas mettre à jour les besoins du marché concernant la mobilisation financière qui est un facteur très important pour la réussite de ce type de projet. Lorsqu'il existe les fluctuations de la demande du marché, les opérateurs de KDTM tombent à l'état passif car ils doivent soumettre les solutions d'ajustement et attendre l'approbation des autorités. Le mécanisme de « demande - permission » dans la conception des KDTM entre les opérateurs et les autorités cause les pertes d'autonomie des KDTM dans leur auto-développement.

### ***b. La « reconception »<sup>10</sup> ou la collectivisation d'un projet***

Face en même temps à la gestion des autorités (ayant la « fixité ») et à la demande du marché (ayant la « mobilité »), les opérateurs doivent créer à eux-mêmes une solution « spécifique » de conception pour satisfaire tous les 2 facteurs (presque) contraires. Alors, il existe souvent 2 reconceptions qui ont lieu à 2 niveaux différents :

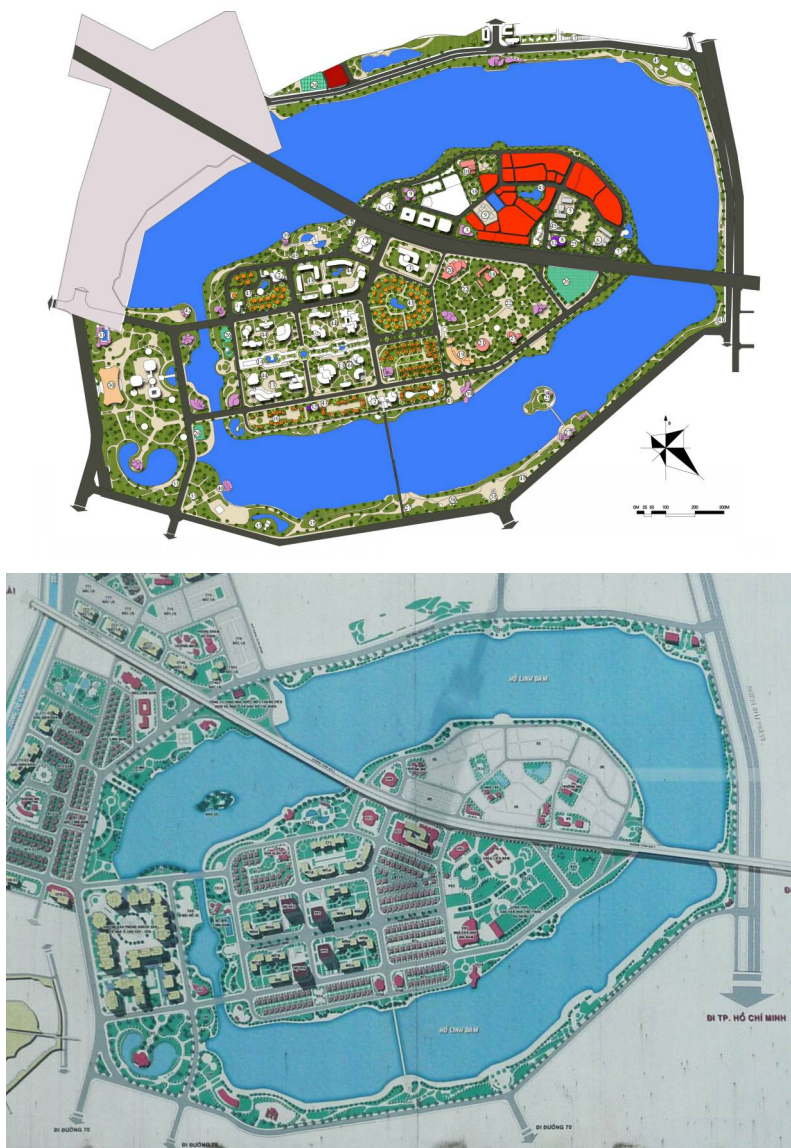
- (1) Au niveau de projet : la reconception pour la structure spatiale à l'intérieur de la KDTM, proposée et effectué par l'opérateur-promoteur ;
- (2) Au niveau de sous-projet : la reconception pour la structure spatiale à l'intérieur du bâtiment, proposée et effectuée par les opérateurs secondaires ou les utilisateurs-consommateurs.

La reconception pour la structure spatiale de la KDTM est réalisée par l'opérateur sous la forme des propositions d'ajustements partiels du projet. Ces ajustements sont souvent la restructuration des composants spatiaux, la réorganisation partielle de la

<sup>10</sup> On appelle « reconception » la nouvelle conception élaborée après l'accord des autorités. Ce mot égale celui « reconception » ou « redesign » en anglais.

trame viaire entraînant les changements de la forme des îlots et des parcelles, les modifications de la densité de construction et du facteur d'usage de sol des constructions dans leur parcelle (généralement ces modifications sont les augmentations)... A côté des raisons financières (comme les analyses au chapitre précédent), les ajustements partiels expriment l' « actualisation » de la conception des KDTM. Dans les conceptions initiales, car elles sont utilisées comme les bases initiales pour l'approbation des autorités et pour l'attractivité du projet, les opérateurs les « idéalisent » ou « romantisent » souvent à travers la création de nombreux espaces communautaires (ces espace sont généralement non-commerciaux) ou des solutions esthétiques visuelles (comme l'utilisation de plusieurs lignes courbes, de plusieurs éléments décoratifs).

Figure 9.2.2.b1 : La comparaison entre le plan directeur initial et pratique de KDTM Linh Dam



Source : Le plan directeur initial est redessiné par les étudiants de l'Ecole nationale de Génie Civil de Hanoi sur la base du plan directeur d'échelle 1/500 établi par l'Institut de la Planification urbaine de Hanoi au mois de 08/1999, approuvé par la décision N° 04/2000/QD-UB le 19/01/2000 du Comité du peuple de Hanoi. Le plan directeur est montré sur le panneau à l'entrée de la KDTM Linh Dam photographié par l'auteur

En d'autres termes, dans ces conceptions initiales, les opérateurs n'attachent pas volontairement d'importance aux éléments économiques du projet pour « faire plaisir » aux décideurs et aux consommateurs. Mais dans la phase de conception technique par la suite, ces éléments économiques sont repris progressivement par les changements pour les conceptions initiales (ces reconceptions sont effectuées peu à peu sur les petits morceaux du projet). La réduction des espaces non-commerciaux ou la commercialisation et la privatisation de ces espace en raisons de la mobilisation des ressources privées et des responsabilités financières dans leur gestion et leur maintenance (qui ne sont pas beaucoup mentionné dans la phase de conception initiale), la « droitisation » des lignes courbes afin de réduire les coûts et d'augmenter l'efficacité des espaces (la « rectangularisation » des îlots, des parcelles), l'utilisation répétitive de quelques solutions de conception (la conception typique), l'effacement ou la réduction des éléments décoratifs et esthétiques qui n'apportent pas de profit économique..., tous sont souvent les mesures que les opérateurs utilisent pour la reconception de leurs projets.

Pour que ces reconceptions soient approuvées facilement par les autorités, pour les espaces commerciaux, les opérateurs utilisent souvent les indicateurs de limite maximale autorisée contre ceux de minimale de la conception initiale. Ces changements sont contraires pour les espaces non-commerciaux. Par exemple, si la densité de construction est réglée juridiquement de 30% à 40%, alors dans la conception initiale l'opérateur utilise 30%, puis ce 30% est modifié en 40% dans la reconception. L'un des autres moyens utilisés souvent est la volonté de lier des modifications de conception à un autre programme ou un autre projet (résidentiel, par exemple) des opérateurs (pour tenir la base juridique plausible de ces changements) avec un certain nombre d'autres raisons. Cela peut produire les changements majeurs, mais ils sont approuvés facilement car ils apportent les avantages pour tous les deux acteurs (en assurant les « succès » des projets de KDTM des opérateurs et des projets attachés des autorités). Par exemple, la reconception est évidente à la KDTM Viet Hung lorsque son opérateur accepte l'intégration du projet d'expansion de population de l'ancien quartier de la ville dans sa KDTM. La zone ajustée partiellement comprend 7 îlots (notés CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01 BT-02) qui ont la surface d'environ 11,12 ha avec la population prévue initialement 4.741 personnes, après l'ajustement, la nouvelle population est 7.900 personnes, soit une augmentation de 3.159 personnes<sup>11</sup>. Alors, après la reconception, le ratio de surface de sol par habitant diminue de 9,46 m<sup>2</sup>/habitant (de 23,45 m<sup>2</sup>/habitant à 14,08 m<sup>2</sup>/habitant) pour ces îlots contre 4,04 m<sup>2</sup>/habitant pour l'ensemble des unités résidentielles de la KDTM Viet Hung.

---

<sup>11</sup> Selon la décision N° 4405/QĐ-UBND le 21/09/2011 du Comité du peuple de Hanoi, dans cet ajustement, les îlots CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08 restent leur fonction principale initiale de logement à plusieurs étages (immeubles de 8-9 niveaux) combiné de services commerciaux, mais les rues intérieures sont ajoutées pour répondre à la nouvelle organisation spatiale, à l'augmentation de la densité de circulation entre les îlots et à l'augmentation la surfaces de service commerciaux au rez-de-chaussée des immeubles. Pour deux îlots BT-01 et BT-02, leurs villas sont transformés en immeubles et école maternelle.

**Tableau 9.2.2.b2 : La comparaison des indicateurs avant et après reconception pour les 7 îlots CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01 BT-02 de la KDTM Viet Hung**

Usage du sol (de l'ensemble des unités résidentielles du projet)	Les indicateurs de la conception initiale *			Les indicateurs de la reconception **			Les différences		
	Surface (ha)	%	Ratio (m <sup>2</sup> /hab)	Surface (ha)	%	Ratio (m <sup>2</sup> /hab)	Surface (ha)	%	Ratio (m <sup>2</sup> /hab)
Espaces publics	2,3443	1,11	0,89	2,3443	1,11	0,79	0	0	-0,10
Ecoles primaires et secondaire	9,5689	4,55	3,62	9,5689	4,55	3,23	0	0	-0,39
Ecoles maternelles	5,1482	2,45	1,95	5,3584	2,55	1,81	+0,2102	+0,10	-0,14
Espaces verts	9,9474	4,73	3,76	9,9474	4,73	3,36	0	0	-0,40
Voirie	13,8622	6,59	5,24	14,7229	6,99	4,98	+0,8607	+0,40	-0,40
Résidentiel	59,2626	28,15	22,42	58,1917	27,64	19,67	-1,0709	-0,51	-2,75
<b>TOTAL</b>	<b>100,1336</b>	<b>47,57</b>	<b>37,89</b>	<b>100,1336</b>	<b>47,57</b>	<b>33,85</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4,04</b>

Notes : \* Les indicateurs de la conception initiale sont approuvés selon la décision N° 08/2004/QD-UB le 14/01/2004 du Comité du peuple de Hanoi pour l'approbation de Schéma directeur détaillé de la KDTM Viet Hung, échelle 1/500

\*\* Les indicateurs de la reconception sont approuvés selon la décision N° 4405/2011/QD-UB le 21/09/2011 du Comité du peuple de Hanoi pour l'approbation d'ajustements partiels les îlots CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01 BT-02 à servir le projet d'expansion de population de l'ancien quartier

Source : La décision N° 4405/2011/QD-UB le 21/09/2011 du Comité du peuple de Hanoi sur l'approbation d'ajustements partiels concernant les îlots CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01 BT-02 à servir le projet d'expansion de population de l'ancien quartier

Pour la reconception de la structure spatiale de KDTM (au niveau de projet), l'opérateur doit attendre l'approbation des autorités (dans la dépendance des autorités), mais pour la reconception de la structure spatiale à l'intérieur du bâtiment (au niveau de sous-projet), l'opérateur est complètement indépendant de la décider. Lors de la vente des produits du projet, l'opérateur fournit une conception initiale de l'appartement ou de la maison aux consommateurs. Cependant, cette conception est destinée à localiser le produit, déterminer les éléments et les paramètres techniques. En fait, les consommateurs peuvent soit garder soit changer la structure spatiale à l'intérieur de leur appartement ou de leur maison. Ceci montre l'« ouverture » des opérateurs dans la réception d'une habitude inhérente des vietnamiens qui veulent toujours représenter leur « personnalité », leur « ego » dans leur logement avec la reconception (la restructuration spatiale) sur la base de leurs idées pour que leur logement (à la KDTM) ne semble pas un produit fabriqué industriellement et massive-

ment. En d'autres termes, les opérateurs donne leurs clients les solutions plus ouvertes au choix :

(1) Le consommateur accepte toute la conception initiale du projet et ils peuvent utiliser immédiatement ce produit (sans modification) ;

(2) Le consommateur modifie la structure de son propre espace sur la base du respect des espaces communs et avec la convention et l'approbation de l'opérateur pour toutes ces modifications. Ces modifications peuvent n'être qu'effectuées dans un laps de temps défini, sous la supervision de l'opérateur et parfois le consommateur doit payer certains frais de gestion liés à ses travaux.

La solution (1) demande plus d'efforts et plus de financement de l'opérateur pour créer les produits plus confortables et plus conformes au goût des consommateurs. Mais maintenant, au Vietnam, il y a un peu d'enquêtes fondamentales importantes qui peuvent montrer précisément les informations concernant la sociologie de logement au Vietnam sur la base desquelles l'opérateur crée leur conception sur la base en répondant le mieux aux besoins de la société. C'est pourquoi l'opérateur permet, parfois suggère le choix de solution (2) à ses clients. Alors l'opérateur profite en même temps de 2 avantages : d'une part, le permis de reconception renforce l'image « hospitalière » de tout son cœur de l'opérateur pour ses clients qui sont considérés comme le Dieu de l'économie de marché au Vietnam, puis ses produits immobiliers sont plus attractifs et sont vendus plus facilement au marché ; d'autre part, l'opérateur diminue ses efforts et ses finances pour la conception initiale, il ne crée que la couverture et le contenu des éléments architecturaux et techniques communs des bâtiments, la conception « réelle » des espaces privatisés est rétrocédée aux consommateurs par leur reconception pour mieux répondre à leur vie. Par conséquent, l'opérateur est souvent très « ouvert » pour cette reconception. Et parfois ce sont les « ouvertures » qui sont profitées outre mesure par les consommateurs en entraînant les transformations des espaces que l'opérateur ne peut pas contrôler et gérer.

**Figure 9.2.2.b2 : Un exemple de la villa G14-BT8 (KDTM Viet Hung) après la reconception pour sa façade effectuée par son propriétaire**



Source : l'auteur

### c. Un projet-réalité ?

Ainsi la reconception est une phase importante qui montre les interactions entre les acteurs dans le processus de conception, d'élaboration de fixage des images d'une KDTM. Toutefois, ce sont le niveau de reconception et les relations entre les acteurs qui décident la nature de ces interactions.

Tableau 9.2.2.c : La comparaison entre les « reconception » aux niveaux de projet et de sous-projet

	<i>La reconception au niveau de projet</i>	<i>La reconception au niveau de sous-projet</i>
<i>Les acteurs proposent</i>	Les opérateurs-promoteurs	- Les opérateurs secondaires - Les consommateurs
<i>Les acteurs décident</i>	Les autorités	Les opérateurs-promoteurs
<i>La nature de la conception initiale</i>	- Pour les autorités : les bases juridiques et techniques - Pour les opérateurs : les réponses à la gestion étatique, la création des images attrayantes à attirer les client et mobiliser facilement les capitaux	- Les éléments de propriété commune (gérés par les opérateurs-promoteurs) : les bases juridiques et techniques - Les éléments de propriété privée (gérés par les opérateurs secondaires ou les consommateurs) : les solutions de suggestion
<i>La nature de la reconception</i>	La transformation des idées initiales en celles réalisées possible par la simplification et l'économie des frais de conception technique et de travaux	La réponse aux besoins de « personnalité » des clients, la création des images des fabricateurs
<i>La nature de l'interaction</i>	Le mécanisme de « demande-permission » (les opérateurs doivent « demander » et attendre la « permission » des autorités)	Le mécanisme de face-à-face - consensus (la convention au début du processus de la transaction immobilière)

Source : l'auteur

Pour la reconception au niveau de projet, cette interaction représente l'inégalité entre les deux acteurs : les opérateurs jouent le rôle d'un « demandeur » et les autorités - un « permetteur ». En d'autres termes, la relation apparaît souvent suivant la direction des opérateurs (l'acteur de demande) vers les autorités (l'acteur de permission), alors la relation inverse est plus faible et apparaît lorsque les autorités ont besoin d'utiliser une partie de la KDTM pour l'attacher à leurs autres projets et poli-

tiques. Donc, les opérateurs jouent le rôle passif dans cette interaction. Cependant, la réalité montre que, pour les KDTM stratégiques de la ville, quand les autorités doivent compter sur ces KDTM pour manifester leurs volontés, ils peuvent créer un propre cadre juridique pour promouvoir l'avancement du projet et dégager les difficultés avec les opérateurs. On peut trouver que la reconnaissance de la nature spécifique des projets de KDTM est officieuse, mais toute possible. La négligence des opérateurs dans son interaction provoque les opérateurs à devoir chercher toutes les manières pour faire face aux autorités en assurant le développement de leur KDTM sur un équilibre entre les grands facteurs : (1) leur rentabilité économique, (2) les demandes du marché, (3) la gestion du gouvernement.

Pour la reconception au niveau de sous-projet, cette interaction est plus claire, plus forte et plus égale pour tous les 2 directions entre les opérateurs secondaires ou les habitants (l'acteur de proposition) et l'opérateur-promoteur (l'acteur d'accord) car ces 2 acteurs ont des intérêts liés à cette reconception. Alors, en raison que les autorités ne bénéficient pas « directement » des KDTM, elles ne sont pas prêtes pour un mécanisme de dialogue égal avec les opérateurs. En d'autres termes, les opérateurs secondaires et les habitants sont les clients de l'opérateur-promoteur, mais les opérateurs-promoteurs ne sont pas considérés comme les « clients réels » des autorités. Les autorités ne sont pas les entreprises, donc ils n'ont pas de vrai calcul économique, ne respectent pas les réflexions de leurs clients (les opérateurs-promoteurs) et du marché. Au Vietnam, il existe encore le point de vue que les autorités sont les organismes « donnant les ordres impératifs » plutôt que ceux « facilitant et aidant administrativement » les entreprises (les opérateurs). Ceci cause les difficultés pour les opérateurs, parfois ils doivent « contourner la loi » et donner les chances de corruption à certains membres des autorités qui ont la capacité de signer des décisions de gestion concernant les KDTM.

Ainsi, au contraire du but initial de facilitation de mise en scène des projets de KDTM, mais en réalité, la conduite de gestion des autorités est la cause des difficultés dans le contrôle de l'évolution de ces projets à cause de plusieurs reconceptions (massives) proposées par les opérateurs. Par conséquent, après quelques campagnes d'inspection pour les KDTM, les autorités découvrent toujours plusieurs dérogations concernant ces reconceptions. Alors, les traitements d'après sont souvent incomplètes en se tournant vers le sens des réparations.

En raison des fortes interactions entre les acteurs, des résultats, des images finales des KDTM dépendant de la réalité du marché, est-ce qu'il faut concevoir les projets de KDTM comme les projets-réalités dont chaque acteur suivant joue un rôle d'interaction dans les dialogues égaux et plus ouvert pour créer les « espaces dynamiques et flexibles » sur tous les 2 niveaux de projet et de sous-projet :

(1) Les autorités proposent les critères de direction pour chaque KDTM dans le développement d'espace (social et architectural) urbain de la ville, approuvent son scénario fondamental (qui est posé dans un scénario global de l'ensemble des projets de KDTM) pour son développement particulier (y compris les règlements fixes que son opérateur-promoteur doit observer obligatoirement et les règlements ouverts qu'il peut observer volontairement) basé sur les propositions de son opérateur ;



(2) Les opérateurs(-promoteurs) proposent les scripts (concernant les sous-projets de la KDTM) en concrétisant le scénario fondamental initial selon les phases du projet, en les liant à la situation réelle du marché pour donner les modes raisonnables de traitement à temps, en assurant des critères des autorités dans la direction du scénario fondamental approuvé ;

(3) Les opérateurs secondaires et les consommateurs participent à la dernière étape de l'écriture des scripts en fonction de leurs habitudes de consommation tout en garantissant les critères spatiaux et techniques globaux de l'ensemble du projet.

### **9.2.3. « Résidentialiser » la ville**

#### **a. « Ville nouvelle » ou « zone nouvelle » de la ville ?**

A Hanoi (ainsi que dans les autres villes du Vietnam), les KDTM à la périphérie de la ville ne sont que purement les zones résidentielles séparées avec leurs tailles différentes et sans lien spatial, social et fonctionnel entre l'une et l'autre. Elles sont essentiellement destinées à fournir les habitations et les services publics quotidiens (servant les KDTM) en fonction des activités commerciales de leur opérateur au lieu qu'elles partagent les fardeaux globaux de surcharge de la ville causés par la croissance de la population et l'urbanisation des zones périurbaines (dont les standards de vie rurale sont transformés en ceux de vie urbaine). Il n'existe que quelques KDTM stratégiques (opérées par les entreprises étatiques sous la direction directe des autorités) qui sont en charge d'une fonction du noyau central d'un nouveau pôle de développement spatial de la ville (comme le rôle de KDTM Linh Dam au pôle résidentiel au sud de Hanoi), les autres sont laissées à leur propre dynamique.

Comme le montre l'analyse, d'une part, il n'existe pas encore un mécanisme spécifique pour gérer les projets de KDTM (les projets d'une zone résidentielle), alors on doit utiliser les modes de gestion du projet d'une construction. Ce mode de gestion, pour les KDTM à petite échelle (ayant plusieurs dizaines d'hectares), peut être temporairement acceptable, mais pour les KDTM à grande échelle ayant de plusieurs centaines à plusieurs milliers d'hectares (en raison dans la réglementation de KDTM, on ne règle pas la superficie maximale d'une KDTM), il est inefficace. D'autre part, au Vietnam, il n'existe pas encore aussi de mécanisme d'établissement des projets de « ville nouvelle »<sup>12</sup>. Alors, bien que ces KDTM aient la taille de superficie et de population projetée qui équivaut à celle d'une ville complète au 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> ou 5<sup>e</sup> rang (selon la

---

<sup>12</sup> Le concept de «ville nouvelle» n'est pas couramment utilisé officiellement au Vietnam en termes de mise en place d'une nouvelle zone résidentielle chargée complètement de toutes les fonctions urbaines nécessaires. Actuellement, les « villes nouvelles » du Vietnam sont basées principalement sur la rénovation, l'élargissement, l'ajout et le complètement de certaines fonctionnalités urbaines d'une agglomération existante et, parfois, pour servir un autre projet de développement socioéconomique, tels que la nouvelle ville de Saigon du Sud à Ho Chi Minh-Ville pour le projet d'expansion de l'agglomération centrale de la ville, la nouvelle ville de Van Tuong (2.400ha, 15.000-20.000 habitants) à la province Quang Ngai pour le projet de la raffinerie Dung Quat (cette ville est sous la gestion administrative de la commune Binh Tri existante), la nouvelle ville Binh Duong pour le projet de transfert du centre administratif de la province de Binh Duong (cette ville est sous la gestion administrative de la cité municipale Thu Dau Mot).

classification des villes vietnamiennes), mais elles sont toujours considérées comme les éléments urbains (qui sont joints à l'agglomération centrale de la ville) car elles manquent d'infrastructures techniques et sociales au niveau de ville. En d'autres termes, pour les projet de KDTM, les autorités se basent sur les fonctions des terrains (selon le POS approuvé de la ville) pour présenter le territoire du projet aux opérateurs mais il n'existe pas de mécanisme de coordination entre ces fonctions pour créer les nouveaux pôles urbains. C'est ce mode de gestion qui cause le développement spatial de type de « pétrole répandu » à Hanoi, c'est-à-dire les nouveaux quartiers résidentiels entraînent l'élargissement des limites physiques de la ville, mais ils fonctionnent encore sur la base d'une plate-forme des infrastructures et du mode de gestion existante. Alors cette expansion de la ville dépend passivement de projets de KDTM au lieu qu'elle les dirige et règle activement.

En outre, la classification « très claire » des types de projets conduit à l'absence d'un mécanisme permettant de relier les projets de KDTM (dont les opérateurs sont tous les secteurs économiques, les financements sont mobilisés de la société) aux projets d'infrastructures urbaines (dont, couramment, les opérateurs sont les entreprises étatiques, les financements ont l'origine du budget de l'Etat). La différence entre les origines des opérateurs et des financements entraîne la déphasage entre ces projets (de KDTM et d'infrastructures urbaines) qui cause la situation incomplète des nouveaux morceaux résidentiels de la ville.

La KDTM Ciputra est un exemple typique. Cette KDTM, dont l'opérateur est une entreprise étrangère (le Groupe de Ciputra de l'Indonésie), est proposée en 1992, sous le nom original de Citra Lake City (puis changée en Ciputra Hanoi International City), avec sa population prévue 100.000 habitants (qui équivaut à une ville au 3<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> rang, selon la classification des villes vietnamiennes en 1999), puis modifiée en 60.000 habitant et finalement en 45.000 habitants), sa surface de 392ha, destinée à la création d'une nouvelle ville de style « occidental » au sein de Hanoi, d'une « oasis de prospérité » isolé de l'extérieur. En raison de la perspective d'une « nouvelle ville », les autorités (nationales et municipales) ont approuvé rapidement le projet et ont fourni un terrain d' « or », qui se trouve à l'entrée nord-ouest de la ville, à côté de l'axe important vers l'aéroport international de Noi Bai. Les autorités espéraient que ce projet créerait une nouvelle image (des zones résidentielles) de Hanoi et pourrait être considéré comme un test réel dans la recherche d'une nouvelle direction des nouveaux espaces de la ville grâce l'opérateur étranger.

**Figure 9.2.3.a1 : La perspective et la maquette d'une « ville nouvelle » moderne à la salle d'accueil de la KDTM Ciputra**





Source : photographiées par l'auteur

**Figure 9.2.3.a2 : L'image pratique de la KDTM Ciputra**



Source : l'auteur

Selon les observations de PANDOFIL (2001), ce projet, a été mis en place de 1992 à 1996, n'était pas chargé de la fonction d'une « ville nouvelle » comme les objectifs initiaux : il n'était qu'une vaste zone résidentielle avec la masse de nouveaux logements. Selon la conception initiale de ce projet, il n'y a pas d'entreprises industrielles, il n'existe que quelques bâtiments publics pour servir les KDTMeurs qui sont prévus des étrangers et des riches vietnamiens, comme les écoles internationales, le club house, l'hôpital et le centre commercial ultra-moderne, surtout, il avait un parcours de golf projeté au sein de cette zone. Après la crise financière asiatique de 1997, le projet a été échelonné, les perspectives de profit oubliées et Ciputra est rentrée dans le langage courant. Un « projet à la Ciputra », dit-on à Hanoi. Comprendre projet mirifique à la destinée tragique. Car la Ciputra d'aujourd'hui est bien loin de la maquette et des dessins exposés dans l'espace showroom à l'entrée de cette « ville ». Sur la petite centaine de tours prévues, seule une dizaine est sortie de terre. Quelques villas, alignées le long des avenues désertes, tentent de sauver les apparences. Une prestigieuse école - l'UNICE, l'institution des Nations-Unies - et le club house ont bien été construits mais le parcours de golf, l'hôpital et autres délires mégalos sont restés à l'état de projet. Ainsi, il semble que le projet ne touche pas l'orientation initiale que l'opérateur a proposée et les autorités ont imaginé. Ceci, d'une part s'explique par la

crise économique, mais d'autre part montre que l'opérateur a été victime des circonstances et a dû s'adapter au nouveau contexte du développement spatial de Hanoi.

### ***b. Le monofonctionnalisme - un simple moyen de gestion urbaine efficace ?***

Avec le mode actuel d'aménagement du territoire (les terrains sont chargés séparément d'une fonction planifiée) et le système administratif de la gestion des projets du Vietnam (la classification des projets est sur la base de la superficie et de l'investissement total), le projet de construction a généralement une fonction unique (s'il est multifonctionnel, alors il existe souvent une fonction principale qui domine les autres jouant le rôle supplémentaire) correspondant à la fonction prévue du terrain spécifié dans les POS de la ville. Pour un projet complexe (qui est établi sur plusieurs terrains avec plusieurs fonctions différentes), il est décomposé en « sous-projets » dont le chacun a une fonction unique correspondant à chaque terrain. Pour les projets utilisant le budget de l'Etat, parfois leurs « sous-projets » sont distribués à plusieurs opérateurs (secondaires) différents et sont financés par les établissements étatiques différents. Alors la connexion entre ces « sous-projets » est plus difficile en raison de la différence entre la planification des opérateurs secondaires et des financements. Pour l'opérateur du projet, au lieu qu'il joue le rôle d'un directeur général, son existence est formelle et administrative. Pour les projets utilisant les ressources financières non-budgétaires, bien que la gestion du financement soit plus facile mais l'opérateur(-promoteur) fait face aux difficultés juridiques car il existe des politiques différentes de l'Etat (la gestion professionnelle, l'évolution, l'encouragement, le privilège...) pour les types différents de sous-projets.

L'espace d'expansion de Hanoi (et d'autres villes du Vietnam) est considéré actuellement comme la somme des nouvelles zones monofonctionnelles et séparées avec 3 fonctions les plus courantes : (1) logement, (2) service public, (3) industrie. Il s'agit que les autorités conçoivent ce zonage « claire » de fonction (qui est représenté par les couleurs caractéristiques dans les cartes et les plans d'aménagement et concrétisé par les types différents de projets) comme une solution de « spécialisation » des zones géographiques pour la gestion plus facile et l'établissement « plus planifié » des infrastructures aux zones urbaines ayant les fonctionnalités similaires.

Par conséquent, dans la plupart des projets de KDTM (qui sont considérés comme les projets résidentiels), les terrains sont utilisés pour le logement et les services publics simples répondant aux besoins quotidiens des habitants. Ainsi, chaque jour, les KDTMeurs doivent se déplacer hors de leur KDTM pour travailler ou participer aux autres activités, comme culturelles ou de récréation. Cela fait augmenter l'intensité du trafic au début des matins et à la fin des après-midis. Se trouvant principalement à la ceinture périurbaine de la ville, les KDTM avec leur grand nombre des habitants contribuent au problème et causent la pression plus grande de la circulation sur la ville (qui est déjà surchargée) en raison des courants quotidiens de navette des habitants entre les lieux de logement - travail - récréation. Jusqu'aujourd'hui, bien que le réseau des KDTM est encore inachevé, mais il apparait de plus en plus des embouteil-

lages dans les routes qui relient les KDTM au centre-ville, les zones résidentielles aux espaces publics et industriels.

Par ailleurs, dans les POS avec la centralisation des espaces et services publics, les autorités ne font pas attention à la pratique de l'exploitation de ces espaces en fonction des habitudes de vie (le rayon raisonnable de service) et de circulation (principalement en motos) des citoyens vietnamiens. A cause des « dynamiques » et des efforts pour améliorer leurs conditions économiques, un certain nombre des habitants transforment eux-mêmes leur logement, surtout les appartements, en bureaux ou espaces de production ou d'affaires. Il s'agit que cette transformation entraîne les influences pour les îlots résidentiels de KDTM : d'une part elle contribue à l'amélioration des services de proximité, d'autre part elle cause les problèmes de vie confortable à l'intérieur de KDTM (l'augmentation de la population, de l'intensité de la circulation interne, de la densité des véhicules, du besoin plus grand de stationnement, la difficulté dans la lutte contre les risques d'incendie...), les perturbations et les troubles dans la vie quotidienne des îlots résidentiels. Par conséquent, le 19/11/2009, dans la note officielle N° 2544/BXD-QLN qui est envoyé aux Comités du peuple de 6 provinces et villes-provinces<sup>13</sup>, le Ministère de la Construction déclare que « *Actuellement, un certain nombre de propriétaires d'appartements transforment leur fonction résidentielle en bureaux, espaces de production et d'affaires. Cette transformation est l'opposition pour la fonction spécifique projetée initialement et entraîne la situation d'insécurité. Les documents juridiques de la gestion et de l'utilisation des appartements ne permettent pas aux propriétaires ou aux locataires de ces appartements de les utiliser avec une autre fonction. En outre, l'existence des bureaux, des installations de production, des entreprises qui sont mélangés avec les logements cause la perturbation, le désordre et influence directement la vie quotidienne des habitants qui habitent aux immeubles. Les autorités locales doivent vérifier cette situation et réorienter les opérateurs, les habitants dans la gestion et l'utilisation des appartements en respectant leurs intérêts. Pour les immeubles à plusieurs étages ayant la mixité des fonctions de logement-bureau, il faut séparer ces fonctions et gérer les bureaux comme les espaces d'affaires et de service. Lorsque les bureaux ne répondent pas aux demandes de conditions de travail selon les codes et les règlements juridiques de construction, il faut créer les solutions correctives en temps opportun pour eux* »<sup>14</sup>.

Cette note officielle N° 2544/BXD-QLN, bien qu'il ne soit qu'un document administrative pour les 6 provinces, il est pas un document juridique au niveau national mais il est considéré comme une alerte et une « interdiction » temporaire. C'est pourquoi il cause les réactions des habitants ainsi que les entreprises qui utilisent les appartements transformés. Néanmoins, selon la Loi sur le logement, les propriétaires légaux

<sup>13</sup> Les 4 villes-provinces de Hanoi, Ho Chi Minh-Ville, Hai Phong, Danang et les 2 provinces de Nghe An, Thanh Hoa sont les lieux où il existe le plus des KDTM (et des immeubles à plusieurs étages) au Vietnam.

<sup>14</sup> La base juridique, que la note officielle N° 2544/BXD-QLN invoque, est le sous-article 6, l'article 23 du règlement sur la gestion et l'utilisation des appartements aux immeubles qui est attachée à la décision N° 08/2008/QĐ-BXD le 28/05/2008 du Ministère de la Construction. Selon cette disposition, tous les usages des appartements destinés à la « non-habitat » sont interdits.



ont tous les droits de décision concernant l'utilisation de leur logement sans limitation de transformation, c'est-à-dire que ce n'est pas obligatoire que les propriétaires utilisent leur logement à usage d'habitation uniquement. En outre, dans la réglementation sur les conditions de logement locatif selon la Loi sur le logement et le Code civil, il n'existe pas encore de limitation de location pour les logements des KDTM, le mode d'utilisation et le but final pour ces locations. Ainsi, théoriquement, les KDTMeurs peuvent utiliser leur logement avec n'importe quelle fonction. En réalité, l'utilisation de logement (y compris les appartements et les villas aux KDTM) pour le but de bureaux ou établissements commerciaux est un besoin réel et nécessaire du marché immobilier aux villes vietnamiennes. La transformation fonctionnelle exprime également les demandes des espaces de service et commerciaux de proximité aux zones résidentielles à prix raisonnable des habitants eux-mêmes et des entreprises (en particulier les petites et moyennes entreprises qui sont répandues actuellement au Vietnam).

**Figure 9.2.3.b1 : Un exemple typique de la transformation fonctionnelle d'un villa en un bureau bancaire à la parcelle 2, îlot BT5-X2 de KDTM Linh Dam**



*Source : l'auteur*

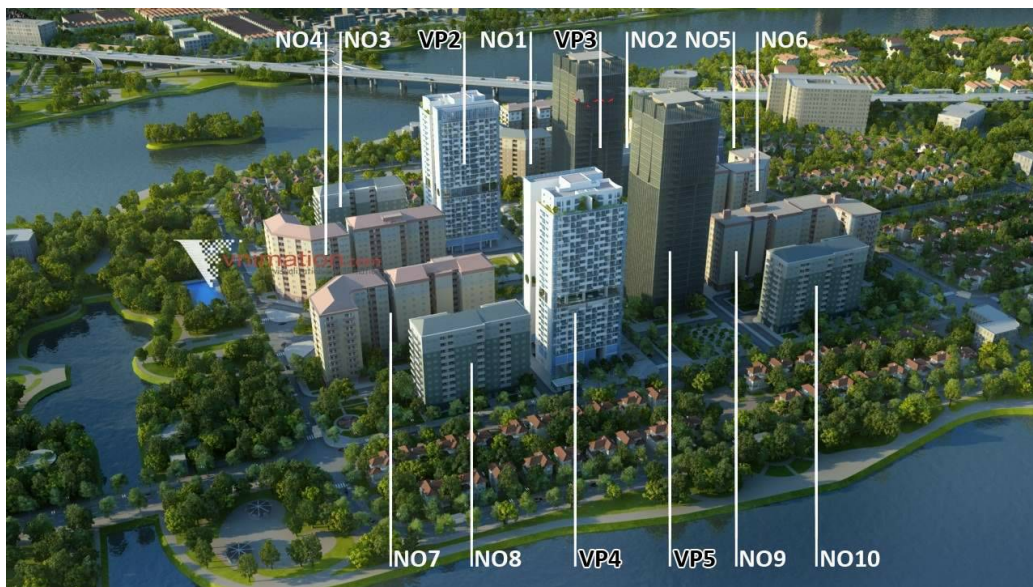
Et tandis que la gestion administrative de l'Etat n'est pas encore rationnelle et conséquente, les habitants demandent des décisions stratégiques des autorités qui respectent les lois en comptant les besoins réels de la vie sociale. Par conséquent, le Ministère de la Construction, puis repropose une solution plus ouverte. On peut utiliser les appartements comme les bureaux si leurs propriétaires répondent aux conditions suivantes :

- (1) Le représentant du bureau doit être le propriétaire ou l'utilisateur légal de l'appartement ;
- (2) La superficie moyenne utilisée doit assurer  $8\text{m}^2$ /utilisateur au minimum, les opérations de bureau n'affectent pas négativement les activités de l'ensemble d'immeuble ;

(3) Cette utilisation de bureau doit être demandée des commentaires des propriétaires des autres appartements, doit être acceptée de tous les propriétaires des appartements à même niveau et d'au moins 2/3 de nombre total des propriétaires des appartements de l'immeuble.

Cependant, contrairement au processus de la transformation privée (des logements en bureaux) qui est spontanée, informelle et non-systématique, il existe aussi une autre transformation (des bureaux en logements) qui sont autorisés par les autorités selon les propositions des opérateurs<sup>15</sup>. Un exemple typique est le cas de 4 lots VP2, VP3, VP4, VP5 à la KDTM Linh Dam qui ont la fonction d'origine du bureau. Ils se trouvent au sein des lots des immeubles à plusieurs étages (de NO1 à NO10)<sup>16</sup>. D'abord, l'opérateur propose la transformation de 2 lots VP2, VP4 en un sous-projet résidentiel nommé « Green Life City » géré directement par l'opérateur-promoteur de la KDTM Linh Dam (HUD), puis les 2 lots VP3, VP5 être également converties en fonction mélangée entre le logement et le service commercial avec la participation un opérateur secondaire.

Figure 9.2.3.b2 : Le projet des immeubles de « Green Life City » établi aux îlots VP2 et VP4 dont leur fonction a été transformée



Source : <http://vanimation.com>

Cet exemple montre que l'existence de 2 sens de transformation fonctionnelle est réel. Le zonage fonctionnel « clair » aux KDTM en particulier et aux espaces d'expansion urbaine en général ne concorde pas encore avec le contexte actuel et le mode de vie des vietnamiens. L'existence d'une seule fonction à un îlot entraîne les besoins des autres fonctions quotidiennes nécessaires. Et pour résoudre cette situation, les acteurs choisissent la solution de « transformer d'abord, régler ensuite ».

<sup>15</sup> Voir les analyses au-dessus de la reconception des KDTM

<sup>16</sup> VP, c'est-à-dire « Văn Phòng » en vietnamien (« Bureau » en français). NO, c'est-à-dire « Nhà Ở » en vietnamien (« Logement » en français).



Ainsi, dans l'économie particulière du Vietnam et un contexte urbain de Hanoi, il existe un problème de fonction des îlots des projets résidentiels dont les points de vue des acteurs ne sont pas encore identiques :

(1) Les autorités veulent « idéaliser » un mode de gestion « moderne » avec le zonage fonctionnel « claire » créant les zones géographiques qui ont l'homogénéité sur le plan de fonction. Donc les KDTM (plus précisément, le secteur des logements aux KDTM) sont chargés d'une seule fonction de résidence pure de la ville.

(2) Les habitants veulent « privatiser » le mode d'utilisation de leur logement (aux KDTM) avec le but le plus bénéfique pour eux (comme l'habitation ou la location avec plusieurs fonctions) qui entraîne la mixité fonctionnelle des îlots (comme le mode d'utilisation des espaces résidentiels traditionnels au centre-ville).

Tous les 2 points de vue apportent leurs problèmes. Premièrement, c'est la gestion des autorités qui cause la perte des caractéristiques des quartiers résidentiels de « style vietnamien ». Deuxièmement, l'utilisation des KDTM par les habitants provoque le chaos fonctionnel qui influence la qualité de vie. Ainsi, actuellement, il semble que la vision « idéaliste » des autorités doit céder le pas à la prise en charge « privatisée » par les habitants.

### ***c. Les KDTM dans le réseau de transport en commun***

La « monofonctionnalisation » des zones urbaines (zone résidentielle - zone des équipements publics - zone industrielle) conduit à une augmentation de la demande de circulation des habitants. Cependant, les autorités n'ont pas encore de solutions efficaces pour assurer le transport, en particulier le transport public. Les projets de transports publics ne sont pas mis en scène avant, ou en même temps avec les projets résidentiels. Les moyens de transports publics de Hanoi aujourd'hui sont principalement basés sur les bus, car ils peuvent répondre aux besoins immédiats de circulation des habitants dans le financement limité de la ville (à Hanoi il existe actuellement les projets de métro, mais ils sont établis très lentement en raison des problèmes financiers). Mais l'abus des bus fait l'état de transport public à Hanoi plus complexe et on ne peut pas résoudre exhaustivement les habitudes de transport personnel qui sont courantes.

En réalité, il manque des liens entre des projets de KDTM et les projets de transport public de la ville. En d'autres termes, les projets de transport public ne sont pas fixés en fonction de la demande prévue et de la concentration planifiée de la population causées par les projets de KDTM. Par contre, dans l'établissement et la commercialisation d'un projet de KDTM, l'opérateur et les consommateurs ne sont pas encore attention aux modes de transport public qui relie la KDTM à la ville. L'établissement de transport public pour les KDTM de Hanoi n'est que réalisé après la concentration réelle d'un certain nombre de population d'une zone ou des zone résidentielles. Alors, le nombre de KDTM qui est relié au réseau de transport public de la ville est actuellement faible. Pour les 4 KDTM choisies d'études, la KDTM Linh Dam est introduite par les terminaux de 2 lignes de bus, la KDTM Ciputra est touchée par quelques

lignes bus mais les KDTM Viet Hung et Duong Noi ne sont pas couvertes par le réseau de bus de Hanoi.

### 9.3. La « modernité » et l' « occidentalité » d'une modalité

#### 9.3.1. « La KDTM, c'est Hanoi sans être Hanoi » - la vietnamité et l'occidentalité des formes urbaines

##### a. Introduction d'une modalité d'habitat

Les projets de KDTM actuels sont hérités des expériences d'introduction spatiale à la ville à travers le KTT de l'époque antérieure. Été mis en place de 1954 (où le Vietnam du Nord a été libéré) à 1986 (où la politique *Doi moi* est lancé), les KTT devenaient une modalité d'habitat planifiée majeure et un facteur important de la ville dans le processus de « industrialisation et modernisation » des villes au nord du Vietnam dont Hanoi jouait un rôle de pionnier dans l'expérimentation et le développement de ce modèle avec l'aide des pays du bloc socialiste qui était exprimé par la présence de leurs spécialistes d'aménagement et d'architecture dans l'équipe de conception au Vietnam à ce moment-là. Ceci a créé une époque d'or de la modalité de KTT à Hanoi avec 3 phases importantes :

(1) De 1954 à 1960 - la phase de la première génération de KTT

L'Etat a porté attention à la construction des logements à Hanoi, en vue d'améliorer la vie des cadres et des travailleurs. On y a construit essentiellement des maisons sans étage ou à un seul étage. Un certain nombre de secteurs de maisons collectives ont été développés : les secteurs de An Duong, Phuc Xa, Mai Huong, Bo Song et Dai La.

Ces appartements collectifs sans étage ont été faits de briques et les toits ont été recouverts de tuiles. Ils ont été placés côte à côte, en rangée de 8 à 10 pièces. Chaque pièce mesure de 15 à 18 m<sup>2</sup> et permettait de loger une famille ou 3 ou 4 cadres célibataires. Les cuisines et les toilettes ont été également disposées en rangée et placées parallèlement à l'immeuble, à l'avant ou à l'arrière de celui-ci. Entre la maison et la rangée de cuisines et de toilettes se trouvait une petite cour de séchage.

Les maisons collectives localisées au bord du fleuve avaient 2 niveaux. Le couloir latéral était doté d'une balustrade en bois. L'armature et le plancher étaient en bois, les murs en torchis (armature de bois et de bambou recouverte de mortier), les toits étaient en tuiles. Chaque ménage occupait une pièce. Les cuisines et les toilettes ont été construites séparément.

(2) De 1960 à 1975 - la phase de la deuxième génération de KTT

De 1960 à 1965 apparaissent des secteurs où les bâtiments ont de 4 à 5 niveaux, tels les secteurs de la Compagnie textile du 8 Mars, de Tho Lao, de Nguyen Cong Tru et de Kim Lien (phase 1). Le KTT de 4 niveaux de Nguyen Cong Tru a été fait de briques, le

plancher était en panneaux de béton armé, le toit était recouvert de tuiles et un chéneau en béton armé entourait la maison. Chaque unité comptait 5 pièces, le couloir était central, les cuisines et les toilettes étaient au milieu ou à proximité de l'escalier et elles étaient partagées par tous les ménages. Les immeubles du KTT de Kim Lien (phase 1) avaient 5 niveaux et étaient assemblés à partir de panneaux fabriqués avec l'assistance d'experts de la Corée du Nord. L'immeuble était formé de 2 unités flanquées d'un couloir latéral. Chaque unité possédait 8 pièces de 18 à 22 m<sup>2</sup> chacune. 2 pièces partageait une annexe (la cuisine, les toilettes). Les annexes et les pièces sont isolées par le couloir public. Presque toutes les chambres étaient pourvues de loggias orientées dans la direction du vent. Cet aménagement comportait des avantages : toutes les chambres étaient ventilées et mieux insonorisées, mais seules la cuisine, les toilettes et la salle de bain à l'entrée de la pièce étaient contraires à l'aménagement traditionnel des maisons anciennes vietnamiennes. Durant cette période, la distribution de logement était environ de 4 m<sup>2</sup> par personne.

De 1966 à 1975, pendant la guerre américaine contre le Vietnam du Nord, peu de logements ont été construits, si ce n'étaient quelques projets expérimentaux. Les immeubles du KTT de Kim Lien ont eu des améliorations importantes en aménagement du plan et des façades. Mais malgré des améliorations, la superficie de l'appartement était trop petite et, selon le critère de 4 m<sup>2</sup> par personne, chaque famille n'avait droit qu'à une ou deux chambres ; 2 ou 3 familles partageaient toujours les cuisines, les salles de bain et les toilettes. De 1971 à 1976, des changements notables sont survenus. En 1973, le Comité national de construction, associé au Ministère de l'Architecture (aujourd'hui Ministère de la Construction) a choisi 7 modèles de logement familiaux parmi 11 modèles présentés à un concours. Ils ont été élaborés suivant le type « d'appartement indépendant ». Chaque unité comptait 2 appartements de 2 ou 3 chambres chacun, ainsi qu'un escalier qui desservait peu de ménages. En 1974, le Comité national de construction et l'Institut des sciences et techniques de construction a choisi 6 modèles d'appartements familiaux : 3 modèles construits en briques et 3 autres assemblés à l'aide de panneaux préfabriqués, dont 2 modèles assemblés au moyen de grands panneaux et 1 modèle fait de béton armé et de briques. Hanoi est devenu le pionnier dans les recherches d'élaboration de projets de bâtiments collectifs. Tous les modèles choisis ont été réalisés à plusieurs endroits de Hanoi, en l'occurrence dans les quartiers Van Chuong, Trung Tu, Giang Vo, Vinh Ho et Khuong Thuong.

### (3) De 1975 à 1986 - la phase de la troisième génération de KTT

C'était l'époque de la réunification du pays. La population a commencé à souhaiter des meilleures conditions de vie qui n'a pas été bien appréciées pendant l'époque de la guerre. Un des premières demandes a été la suppression du collectivisme pour des annexes partagées de logements. Des modèles de logements proposés par l'Institut des projets de Hanoi, l'Institut des projets de logements et d'ouvrages publics du Ministère de la Construction, l'Institut des sciences et techniques de construction, l'Université d'architecture de Hanoi et l'Université de génie civile de Hanoi ont enrichi la qualité architecturale des édifices qui étaient construits aux KTT de Kim Lien (phase 2), Trung Tu, Thanh Cong, Giang Vo, Bach Khoa, Thanh Xuan, Kim Giang et ailleurs. Il

s'agitait d'efforts notables de la part du gouvernement. Toutes ces constructions ont été élaborées selon un modèle d'appartement fermé et indépendant avec la distribution de logement d'environ 6 m<sup>2</sup> par personne.

Ainsi, durant cette période, en raison des circonstances difficiles d'après-guerre, des modes de vie et des habitudes d'habitat traditionnel des vietnamiens, l'introduction d'un modèle d'habitat « occidental » à la vie urbaine du Vietnam (qui s'est répercutée les modes traditionnels d'établissement, d'usage des espaces urbains en général et des espaces résidentiels en particulier) n'était pas acceptée immédiatement. Mais pas à pas, cette modalité a changé bien les points de vue d'habitat vers une « modernité » et une ouverture sous les angles :

#### (1) La planification et l'organisation spatiale d'habitat des quartiers résidentiels

- Un nouveau mode d'établissement des nouvelles agglomérations : les quartiers résidentiels sont établis dans les terrains planifiés et équipés initialement des infrastructures au lieu des masses de logements séparés qui étaient établis spontanément le long des rues ;

- Un nouveau mode d'habitat : l'habitation collective ;

- Un nouveau mode d'orientation de logement : les immeubles sont orientés plus librement sur la base de calcul des effets des conditions climatiques naturelles, ils ne dépendent pas beaucoup du système de transport (ils ne sont plus « collés » aux rues) ;

- Un nouveau mode d'organisation spatiale : l'existence des bâtiments publics et des espaces verts au milieu des immeubles crée l'organisation centripète des îlots résidentiels ;

- Un nouveau mode d'introduction des bâtiments publics : les nouveaux types des bâtiments publics sont introduits aux îlots résidentiels pour s'adapter plus un nouveau contexte de vie (la maison de culture est une forme plus contemporaine de la maison communale traditionnelle, les activités commerciales des marchés se concentrent et sont gérées, la présence des écoles devient obligatoire dans la structure spatiale des quartiers, les nouveaux bâtiments sont introduits comme les bazars, les terrains de sport...);

#### (2) L'organisation spatiale à l'intérieur de logement

- Un nouveau point de vue des compositions spatiales : à la première phase, en raison de l'hygiène, de l'économie et de la culture, la cuisine et les toilettes (qui sont considérées comme les espaces d'annexe dans la maison traditionnelle au Vietnam) sont séparées des espaces « principaux » (la salle de séjour, les chambres...), elles sont utilisées collectivement et sont disposées dans les bâtiments d'annexe qui se trouvent séparément des bâtiments principaux. Puis elles sont intégrées progressivement aux bâtiments principaux (mais encore séparément des espaces principaux de logement), enfin sont introduites à l'intérieur de l'appartement grâce à l'amélioration des conditions d'hygiène et au changement des habitudes d'habitat avec des équipements de vie plus modernes (les cuisinières de pétrole ou d'électricité, les fosses septiques...);

- Un nouveau point de vue de la fonction des espaces de logement : d'abord, l'appartements est composé des pièces qui sont chargés des multifonctions simultanées, puis la structure des appartements est plus complexe avec plusieurs pièces de monofonction formant l'organisation intérieure complète, indépendante et fermée ;

(3) La forme architecturale de bâtiment et la technologies de construction

- Une nouvelle tendance de la forme architecturale : les immeubles sont de plus en plus hauts (le développement vertical) en créant plus d'espaces vides entre des immeubles ;

- Une nouvelle tendance d'utilisation de matériaux : les matériaux de construction de plus en plus durable sont utilisés ;

- Une nouvelle tendance de technologie de construction : la technologie et le mode de construction sont importés des pays occidentaux (comme la préfabrication...).

Le mode de vie aux KTT devenait caractéristique de Hanoi pendant l'époque de l'économie planifiée et les KTT devenaient les quartiers « exemplaires » d'une « nouvelle vie » car ils ont créés :

(1) Une bonne ambiance de vie avec la qualité de confort répondant aux besoins de services quotidiens minimaux dans un rayon raisonnable ;

(2) Un aménagement complet de structure spatiale avec la densité raisonnable de population, le confort et la sécurité de circulation interne et l'environnement urbain harmonieux propre ;

(3) Une fourniture complète des services sociaux, l'établissement d'une communauté stable qui contribue à régler la sécurité sociale et le développement économique ;

(4) Un espace résidentiel concordant avec le contexte économique.

Suite à l'introduction des KTT au Vietnam, la modalité de KDTM, proposée par les vietnamiens eux-mêmes pendant l'époque d'ouverture sous la forte influence du mouvement de globalisation, montre une tendance plus ouverte vers une approche des principes internationaux de l'urbanisme et de l'architecture (logements collectifs, urbanisme en hauteur, fonctionnalisme). En comparaison des KTT, les KDTM sont confortisées sur les 3 niveaux :

- De quartier : la multiformalisation des bâtiments et des services publics, des espaces de loisirs et des espaces verts, l'importance des espace non-bâti entre les bâtiments... ;

- De bâtiment : l'amélioration de la qualité et de la forme architecturale, la multiformalisation des conceptions, la présence de plus des équipements intérieurs modernes ;

- D'intérieur de logement : la structure spatiale plus complexe en termes de taille, de nombre et de qualité des pièces composants.

Si la modalité de KTT est établie en vertu de la norme moyenne de vie des habitants de la KTT (qui est indiquée par l'existence d'un seul type d'habitat), la modalité de KDTM montre la diversité en répondant à plusieurs critères et à plusieurs normes de

vie des classes différentes. L'existence des logements de compartiment aux KDTM qui se trouvent à côté des villas (dont le niveau de vie est plus haut) et des immeubles (dont le niveau de vie est plus bas) confirme une tendance forte de vietnamisation dans cette modalité. Alors, sur la base d'une modalité d'habitat « occidentale », les citoyens vietnamiens commencent à s'adapter et à accepter de plus en plus l'existence d'un mode de vie et d'organisation spatiale « plus moderne ».

### ***b. La technologie dans la conception***

Le principe de conception de KTT est la hiérarchie de zonage : le KTT est divisé en plusieurs îlots par les rues internes (permission de circulation des voitures), un centre public de KTT se trouve au milieu de ces îlots. A la plupart des KTT, il existe deux types de commerce : les activités commerciales étatiques (aux bazars, aux maisons de commerce) et privées (au marché). Les activités commerciales étatiques sont souvent disposées dans les rues principales à les fournir aux autres quartiers voisins. Chaque îlot comprend un groupe des immeubles qui entourent un jardin d'enfants et un terrain de sport. Les immeubles ont souvent un même nombre de niveaux, en forme de barres, alors ils sont disposés parallèlement ou perpendiculairement, reliés entre eux par des ruelles internes (interdiction de voiture). Les appartements sont disposés à partir du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Ainsi, le plan de masse et l'organisation spatiale des KTT sont basés sur le principe de zonage fonctionnel qui est répandu dans l'aménagement au Vietnam. En d'autres termes, la KTT et ses îlots sont les éléments spatiaux fondamentaux dans l'organisation de l'espace urbain en hiérarchie de la ville socialiste (l'espace est également planifié hiérarchiquement comme l'économie).

Considérant comme un produit de l'économie de marché, les KDTM ne sont pas très sérieusement divisées en secteurs fonctionnels. La KDTM a encore un secteur public pour l'ensemble du projet mais selon la location géographique de cette KDTM, il est disposé au milieu ou au bord (à côté des routes principales de touche afin d'attirer les habitants résidant en dehors de KDTM). Les plus importantes activités du secteur public sont souvent celles commerciales au lieu des services communautaires. Ces activités communautaires non-commerciales sont disposées aux secteurs plus défavorisés dans la KDTM. Jointes au secteur public, les boulevards principaux et la place centrale avec des éléments paysagers créent « l'esprit » de l'ensemble de KDTM. C'est une grande influence de l'organisation spatiale des zones résidentielles des pays occidentaux (les places n'étaient pas présentes aux KTT précédentes). Ainsi, il y avait un changement important dans le concept de la présence des espaces importants au secteur central des KDTM par rapport aux KTT : les éléments commerciaux et les éléments créant l'image attrayant sont élevés.

Le zonage des secteurs résidentiels est fondé sur le niveau de chaque type de logement : le logement de plus de luxe se trouve plus près du secteur public central. Les 3 types importants de logements qui sont classifiés en la diminution du niveau de « luxe » comme suivant :

(1) Les villas

(1a) Les villas de haut niveau (la surface de ses parcelle est plus de 300m<sup>2</sup>) ;

(1b) Les villas de moyen niveau (la surface de ses parcelle est 200-300m<sup>2</sup>) ;

(1c) La villa de bas niveau (« duo-villa », « quadri-villa »).

(2) Les maisons de compartiment

(2a) Les maisons de compartiment de haut niveau (avec le(s) jardin(s) devant ou/et derrière la maison) ;

(2b) Les maisons de compartiment de moyen niveau (sans jardin).

(3) Les appartements aux immeubles

(3a) Les immeubles de haut niveau (dont les appartements ont la grande superficie, le nombre des appartements à même niveau est petit, il existe des appartements de « penthouse »...);

(3b) Les immeubles de moyen niveau ;

(3c) Les immeubles de bas niveau (les immeubles de logement social, pour relogement, les immeubles institutionnels pour les personnes à faible revenu...).

Cette évaluation est fondée sur la base des points de vue d'habitat des vietnamiens et de la réalité des affaires de logement aux KDTM. Bien qu'elle ne soit pas réglée officiellement dans les documents juridiques, mais elle est encore la base importante dans la conception et la fourniture des services de logement aux KDTM. Par conséquent, les KDTM sont souvent projetées en forme de cuvette : les immeubles (à plusieurs étages) sont disposés au bord, les villas au centre des KDTM et les maisons de compartiment jouent le rôle de transition entre les immeubles et les villas. Cette disposition devient un principe « non-écrit ». Les immeubles au bord de la KDTM créent un système de « clôture » à l'entour (le long des routes de touche) en entraînant une « isolation » relative pour « protéger » les espaces de « plus de luxe » à l'intérieur. Le mode de zonage fonctionnel (en nombre d'étage) fait augmenter considérablement la densité des habitants des immeubles en créant un écart important de densité d'habitat entre les secteurs différents à même KDTM. La concentration de plusieurs immeubles fait réduire la qualité, le confort d'architecture et de paysage en formant les grands « murs » d'immeubles environnant les KDTM et limitant les vues de la KDTM vers la ville, ainsi que de la ville vers la KDTM.

Les immeubles, bien qu'ils soient loin du secteur public central, sont servis par les espaces publics attachés à leurs bas niveaux. La présence de la fonction publique à l'intérieur des immeubles, d'une part apporte les profits économiques à l'opérateur, les améliorations du confort des services publics aux habitants de la KDTM elle-même et des quartiers résidentiels voisins, d'autre part limite la privatisation incontrôlable des espaces non-bâtis autour des immeubles (si les habitants vivent au rez-de-chaussée des immeubles comme aux KTT).

L'existence des maisons de compartiment (essentiellement des maisons en lot) montre également un calcul pragmatique de l'opérateur dans la recherche d'une solution de concilier les aspects socioéconomiques (la coexistence des niveaux différents de vie des habitants) et architecturaux-spatiaux (la coexistence des hauteurs et



des confort de service différents des types de logement). Mais cette existence oppose les règlements théoriques des autorités (la municipalité de Hanoi interdit la présence des maisons de compartiment aux KDTM). Alors ceci est considéré comme un moyen « illégal » mais « accepté » par les autorités car il reflète les besoins, la réalité du marché, en particulier le point de vue pour le logement des vietnamiens - la maison souhaitée est celle « ayant le ciel, ayant la terre » (selon TRINH Duy Luan, 1998) auxquels les appartements ne peut pas répondre.

Cette disposition de plusieurs types de logements aux KDTM crée un mélange acceptable entre les groupes des habitants quand l'écart entre ces niveaux de vie n'est pas élevé et le conflit social entre ces groupes de population n'est pas important dans la société urbaine actuelle du Vietnam. Cependant, les formes mixtes de logement entraînent également une situation « parsemée » d'architecture à l'intérieur d'une KDTM et d'une nouvelle zone créée par les projets différents de KDTM.

### ***c. Un produit vietnamien occidentalisé ou un produit occidental vietnamisé ?***

Alors, de la modalité de KTT à celle de KDTM, il existe toujours deux processus parallèle d'interaction : « occidentaliser » le mode d'habitat des citoyens vietnamiens et « vietnamiser » l'introduction des principes occidentaux d'aménagement et d'architecture pour s'adapter à la situation particulière économique, sociale et culturelle correspondant à chaque phase historique du Vietnam. Ces 2 processus, bien qu'ils semblent contraires, s'entraident et jouent ensemble un rôle important pour changer les points de vue d'habitat sous les influences de l'interférence culturelle et architecturale causée par la mondialisation de plus en plus forte au Vietnam.

Maintenant, en raison du développement massif des KDTM, les opérateurs doivent chercher et souligner les caractéristiques, les points forts de leur projets de KDTM pour attirer les clients. L'un des moyens de publicité efficace est la mise en relief de la « modernité » des produits immobiliers. Donc, les KDTM actuelles est souvent liées à des images « modernes » et des styles « occidentaux ». Au Vietnam, le mot « moderne » a généralement 2 sens : (1) quelque chose de cette époque contemporaine (par exemple, la littérature moderne, musique moderne), (2) quelque chose très perfectionnée en parlant d'un appareil ou d'un mécanisme (par exemple, les machines modernes, l'industrie moderne). Mais si on dit « une KDTM moderne » ou « la modernité d'une KDTM », néanmoins, ces expressions est un peu synonyme d' « une KDTM occidentalisée » ou « l'occidentalité d'une KDTM ». Ainsi on peut dire que la « modernité » = « occidentalité » aux KDTM. En raison d'un point de vue répandu des vietnamiens « ce qui sont importés des pays occidentaux, ils sont mieux et plus modernes », les opérateurs couvrent leurs KDTM des nomes étrangers et de l'architecture de style occidental. Ainsi, la « modernité » aux KDTM comprend 2 tendances :

(1) La modernité « vraie » : les concepteurs utilisent les tendances, les principes internationaux contemporains d'aménagement et d'architecture du monde pour projeter les KDTM. Alors cette modernité est basés sur les nouvelles théories urbaines, les nouveaux technologies et matériaux de construction ;

(2) La moderne « fausse » : les concepteurs empruntent et imitent les motifs ornementaux, les détails décoratifs de l'architecture et de l'art classique occidental pour la décoration (extérieure et intérieure) des espaces et des bâtiments. Alors cette modernité est basée sur la différence entre les formes de la KDTM et des quartiers résidentiels voisins existants. Cette différence fait les KDTM avoir une ambiance « occidentalisée » et « embourgeoisée ».

Figure 9.3.1.c1 : Deux images typiques représentent la modernité « vraie » et la modernité « fausse » à la KDTM Ciputra



Source : <http://www.ciputrahanoi.com.vn>

Figure 9.3.1.c2 : Les éléments d'aménagement et d'architecture sont considérés comme les caractères typiques de l'occidentalité (et de la modernité) à la KDTM Royal City



Source : <http://www.royalcity.com.vn>

En fait, les KDTM, considérées comme celles de luxe au Vietnam, suivent principalement la tendance (2). Afin de l'« occidentalité » de leur KDTM, l'opérateur invite souvent les agences étrangères à participer à l'équipe de conception du projet. Cette participation des concepteurs étrangers est considérée comme un moyen efficace de publicité, mais leur rôle est faible car ils doivent plaire à l'opérateur en respectant ses idées personnelles. Ce sont les emprunts et les imitations des éléments architecturaux occidentaux qui causèrent la perte des caractéristiques géographiques et culturelles locales de l'architecture des bâtiments (et de la KDTM) qui détonne dans un environnement d'une ville orientale. Donc, cette « occidentalisation » semble échouer aux yeux des spécialités d'aménagement et d'architecture car il est difficile de reconnaître « la vietnamité » ou « l'hanoïté » des KDTM sous l'angle de leurs formes et leurs aspects architecturaux (extérieurs). Mais cette « occidentalisation » est acceptée par les consommateurs. Elle devient une mode à Hanoi car elle crée un ordre de caste déclaré et officiel entre les KDTM dans la fourniture de logement aux classes des nouveaux riches.

Par rapport aux KTT, les activités commerciales et les services publics des KDTM sont promu plus car, premièrement elles augmentent le confort, répondent aux besoins des KDTMeurs et des habitants de proximité dans une société de consommation, deuxièmement elles apportent les recettes importantes aux opérateurs dans l'exploitation et la gestion de ces activités et ces services. C'est la deuxième cause qui entraîne l'absence d'un type de bâtiment de commerces traditionnelles, qui est le marché, dans la liste des services publics des KDTM. La difficulté du contrôle pour la qualité des marchandises et des alimentations fournies, la situation désordonnée et la mauvaise hygiène, ce sont ces raisons qui expliquent l'inexistence du marché aux KDTM qui sont considérés comme un environnement de modernité et d'ordre. Les opérateurs veulent remplacer la modalité de vente-achat traditionnel par celle plus moderne à travers le système des supermarchés ou des centres commerciaux. C'est un remplacement difficilement acceptable car dans le point de vue des vietnamiens, le marché, s'il est bien géré, joue toujours un rôle important de commodité dans la vie urbaine au Vietnam que les autres modalités commerciales modernes ne peuvent pas apporter, comme la synthèse de GEERTMANN Stéphanie (2011)<sup>17</sup> :

- (1) Le marché soutient les relations sociales dans les quartiers résidentiels (le marché crée les relations intimes basées les communications quotidiennes qui n'est pas seulement l'échange normal entre les vendeurs et les acheteurs) ;
- (2) Le marché soutient le confort émotionnel (un espace public reflète la vie trépidante des quartiers résidentiels et de la ville) ;
- (3) Le marché soutient la bonne nutrition (les consommateurs utilisent directement les alimentations sans étapes de traitement et de conservation) ;
- (4) Le marché fournit de la nourriture saine et pas cher (il donne les chance aux consommateurs d'acheter des produits à prix moins cher grâce à la négociation entre acheteurs et vendeurs) ;

<sup>17</sup> Le rapport de GEERTMAN Stéphanie dans le conférence de Public City Forum « *Public markets in the corporate city* » le 17/03/2011 à Hanoi

(5) Le marché renforce l'identité et la culture locale (il est considéré comme l'un des biens importants jouant le rôle majeur dans l'identité du quartier et la culture alimentaire locale) ;

(6) Le marché soutient l'économie locale (il bénéficie des profits d'un réseau des kiosques environnants fonctionnant bien, et en même temps, ces kiosques bénéficient également des profits d'un marché fonctionnant bien) ;

(7) Le marché soutient les relations entre les zones urbaines et rurales (il est comme l'un des éléments clés pour connecter l'économie urbaine et rurale, urbaine et suburbaines des villes vietnamiennes) .

Egalement selon GEERTMAN Stéphanie (2010)<sup>18</sup>, le remplacement du marché par les autres modalités plus moderne (comme les supermarchés ou les centres commerciaux) aux KDTM en particulier et aux villes en général est une tendance de « modernisation » des mode d'habitat des citoyens vietnamiens :

(1) Ce remplacement soutient le développement d'une ville pour les voitures ;

(2) Ce remplacement crée une augmentation plus claire de l'écart déjà grand entre les riches et les pauvres (les riches font leurs courses aux centres commerciaux, tandis que les pauvres aux marchés) ;

(3) Ce remplacement soutient les nourritures industrielles à travers leur disponibilité de prêt-à-manger aux supermarchés ;

(4) Ce remplacement détruit les espaces sociaux (publics) dans la ville ;

(5) Ce remplacement détruit l'économie locale;

(6) Ce remplacement change le style de vie, les sites historiques et culturelles de la ville.

Donc, en raison des habitudes d'achat-vente de la plupart des habitants et des intérêts du marché, un certain nombre des opérateurs, soit doivent ajouter (à contre-cœur) un marché à leur KDTM, soit sont en conjonction avec les autorités locales pour élargir l'influence des marchés existantes aux quartiers résidentiels voisins pour soutenir une part importante des demandes quotidiennes d'achat-vente des KDTMeurs. Cependant, pour les KDTM de luxe, le marché n'a toujours pas de place dans la conception de ces projets. L'absence initiale du marché dans le concept des KDTM montre la rupture pour les espaces de « vietnamité » qui sont souvent assimilés à ce qui sont « retardataires », « désordonnés » et « moins de luxe ».

Ainsi, les KDTM à Hanoi (et aux autres villes du Vietnam) vacillent actuellement entre 2 processus, premièrement d' « occidentalisation » (= « modernisation », « luxurisation ») et deuxièmement de « vietnamisation » (= « traditionalisation », « popularisation »), en fonction de la stratégie et l'orientation de l'image souhaitée de chaque opérateur pour chaque KDTM.

---

<sup>18</sup> Le rapport de GEERTMAN Stéphanie dans le conférence international « *Hanoi Millennium: City Past and Future* » le 12,13/10/2010 à Hanoi

**Tableau 9.3.1.c3 : La comparaison des éléments caractéristiques entre les agglomérations traditionnelles (village rural et quartier urbain) et les agglomérations modernes (KTT et KDTM)**

	<i>Agglomération traditionnelle</i>		<i>Agglomération moderne</i>	
	<i>Village rural</i>	<i>Quartier urbain</i>	<i>KTT</i>	<i>KDTM</i>
	Spontanéité sur la base ...		Planification sous forme des projets sur la base ...	
Création	... des relations familiales d'une communauté agricole	... de la concentration des activités commerciales	... de la stratégie et du financement de l'Etat	... de la stratégie de l'Etat et du financement de la société
Organisation spatiale	Fermée	Ouverte	Fermée	Ouverte
	Centripète	Extrorse	Centripète	Centripète et extrorse
	Libre		Hiérarchie	Libre, hiérarchie
Occupation spatiale	Horizontale		- Horizontale - Verticale	- Verticale - Horizontale
Espaces publics	Espace multifonctionnel : d'administration, de religion, de culture... (maison communale et sa cour)		Espace multifonctionnel (square central)	
			Fonction d'éducation (école maternelle, primaire, secondaire...)	
			Fonction de loisirs et sport (jardin d'enfants, terrain de sport...)	
			Fonction de santé (cabinet de santé, centre de santé, hôpital...)	
	Fonction de commerce et communication (marché villageoise)	Fonction de commerce et communication (boutique inclus dans la maison)	Fonction de commerce et communication (marché traditionnel et magasin d'Etat)	Fonction de commerce (supermarché, centre ou complexe commercial, boutiques)
	Fonction de religion (pagode, temple)			
	Autre fonctions (surface d'eau : étang, puits...)		Autre fonction (de culture, d'administration, de police...)	
Espaces résidentiels	Maisons privées rurales traditionnelles	Maisons privées urbaines traditionnelles (maisons de compartiment, maisons de tube)	Immeubles collectifs (de moins de 5 niveaux)	- Immeubles collectifs (de plus de 5 niveaux) - Maisons privées urbaines contemporaines (maisons de compartiment) - Villas

Source : l'auteur

### **9.3.2. La rupture et la continuité avec la ville**

#### **a. De la culture de l'étude à la culture de projet**

Après plusieurs vicissitudes de son histoire, Hanoi contient une richesse des formes urbaines qui peut être exprimée par les modes différents d'établissement des quartiers résidentiels qui sont divisés en 2 groupes :

(1) Le groupe des modalités de quartier r

ésidentiel du développement spontané ayant peu d'intervention ou l'intervention non-systématique des concepteurs d'aménagement et d'architecture. Le mode du développement spatial des modalités de ce groupe est basé sur l'autorégulation, l'auto-amélioration et l'auto-agencement entre les membres de la communauté ayant les relations sociales intimes (de famille, de proximité...) ou économiques (de coopération ou de groupe professionnel). Donc les formes et les styles architecturaux des bâtiments sont chargés par plusieurs personnalités et cachets de leur propriétaire, alors ils sont plus « populaires ». Ce mode, d'une part apporte un attrait des créations basées sur les conditions réelles de la vie des autochtones (en fonction de leurs professions, modes et niveaux de vie), d'autre part montre un « chaos » non-réglé qui caractérise l'architecture populaire des villes vietnamiennes ;

(2) Le groupe des modalités de quartier résidentiel du développement planifié ayant la forte intervention des concepteurs d'aménagement et d'architecture. Le mode du développement spatial de ces modalités est basé sur les principes théoriques du développement spatial urbain correspondant à chaque période historique et économique. En d'autres termes, elles sont projetées « forcément » dès le début de leur établissement par les spécialistes et sont orientées vers le rôle clé « dominant » des autres quartiers à l'avenir. Alors, ce mode apporte les images des quartiers rangés, ordonnés, identiques des formes et des styles architecturaux basés sur des normes, des règles globales dans la gestion spatiale de l'ensemble de la ville. Ils représentent une architecture « orthodoxe » d'une certaine période.

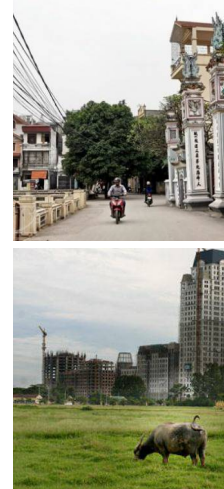
Théoriquement, quand il existe simultanément 2 modes du développement spatial - l'architecture populaire et l'architecture orthodoxe - ceux-ci créent les ruptures dans l'espace urbain, même des conflits morphologiques entre les éléments presque contraires d'aménagement et d'architecture. Mais la réalité de Hanoi montre que la coexistence en symbiose de ces modalités sous la domination du mode de vie typique des hanoïens, qui se tournent vers l'ouverture dans la communication de communauté aux espaces publics (espaces non-bâti entre les espaces bâtis), à leur manière. Ce sont les activités qui effacent les frontières entre les éléments d'aménagement et d'architecture populaire ou orthodoxe. Ainsi, les espaces physiques différents sont mélangés par les activités de la vie en créant les quartiers dynamiques de « chaos ordonné ».



Tableau 9.3.2.a : Les modalités de zone résidentielle à Hanoi

Epoque		Méca- nisme écono- mique	Modalités de zone résidentielle	
Avant 1888	Féodale	Féodale	Quartiers ur- bains tradition- nels (quartier ancien)	
De 1888 à 1954	Coloniale	Coloniale	Quartiers français	
De 1954 à 1986	Indépendante	Planifié (de subvention étatique)	Quartiers des maisons le long des rues	
			KTT	
De 1986 au présent	Ouverte (de rénovation)	Libre (de marché)	Quartiers des maisons le long des rues	
			KDTM	

Villages périurbains urbanisés



Note :  les modalités de développement spontané  les modalités de développement planifié

Source : l'auteur



A côté de leurs risques financiers réels liés à la mise en place trop vite et trop grande des KDTM, ces nouveaux quartiers résidentiels sont souvent face à un accord difficile avec l'agglomération urbaine existante car ils sont investis et établis dans un court laps de temps, alors ils ne répondent pas aux besoins d'un environnement vrai social et culturel des (nouveaux) habitants. Un ensemble des éléments sociaux de base disponibles est souvent nécessaire de créer un sentiment d'appartenance pour le site géographique, l'histoire, le contexte et la proximité, en aidant la ville à se développer et survivre pendant les temps difficiles. Mais il semble que les KDTM, qui sont considérées comme les tests d'une modalité des zones résidentielles planifiées, qui sont dirigées par un grand nombre des cadres juridiques vers un « ordre véritable » d'aménagement et d'architecture, en apportant une image « plus civilisée » à la vie urbaine vietnamienne comme les souhaits des gestionnaires étatiques et les concepteurs, ne font pas attention à ces éléments sociaux.

Cependant, les KDTM de première génération, après plus de 15 ans de leur introduction à la vie urbaine de Hanoi avec leurs nouvelles formes d'aménagement et d'architecture, ont commencées à se métamorphoser pour se fondre à la ville en fonction des modes de vie des KDTMeurs. En montrant les caractères pas encore raisonnables de la conception d'aménagement et d'architecture qui est basée sur les points de vue plus théoriques, ces métamorphoses effectuées par les habitantes éclipsent les souhaits des caractères distinctifs et marquants des KDTM que les autorités et les opérateurs ont volontairement voulu. Par conséquent, ces 2 acteurs doivent chercher les solutions contre ces métamorphoses inattendues. Les autorités profitent de leur rôle de gestion et du contrôle administratif pour les surveiller sur la base du cadre juridique, des normes et des règlements établis par eux-mêmes. Mais, leur cadre juridique est souvent retardataire par rapport à la réalité. Alors, dans ce cas, ce sont les opérateurs qui proposent les solutions les plus efficaces à temps à travers des confirmations de la supériorité, le parfait et l'idéalité « non-changeable » des espaces qu'ils fournissent en évitant les interventions des habitants. Et pour les faire, actuellement, les opérateurs donnent souvent 2 solutions :

(1) « Ecologisation » - les KDTM deviennent écologiques - les éléments écologiques sont intégrés aux projets et deviennent un facteur dominant le paysage et l'architecture des KDTM. Cependant, cette écologisation des nombreuses KDTM donne un effet sur leur seule forme extérieure lorsqu'elle est assimilée à la plantation de plus d'arbres, la création de plus de surfaces d'eau (qui entraînent la demande de plus de personnels pour garder l'environnement (artificiel) propre et frais). Evidemment, tous les frais de cette écologisation sont attachés au prix de vente et les frais supplémentaires des services d'entretien et d'ajout des produits immobiliers. En d'autres termes, au lieu que les KDTM écologiques soient complètement établies sur leurs conditions naturelles et leur situation géographique, leurs opérateurs créent un environnement artificiel en simulant la présence « forcée » des facteurs naturels dont la maintenance (qui signifie aussi la maintien de la personnalité de KDTM) demande plus de frais mobilisés des KDTMeurs. Ainsi, comme une expression vietnamien de « profiter ses ressources pour les servir », les opérateurs « roulent » peu leurs clients à travers la forme « ayant l'air naturel » de leurs KDTM lorsqu'elles ont simplement plus d'espaces verts et d'eau que les autres KDTM normales.

(2) « Occidentalisation » (ou « européanisation ») des KDTM car, sous le point de vue des vietnamiens, les villes occidentales (ou européennes) sont « parfaites » et « idéales ». Cette occidentalisation est effectuée à travers l'introduction des éléments architecturaux (généralement classiques), les motifs ornementaux (qui semblent) « occidentaux » (ou « européens ») aux KDTM pour qu'ils créent « une ambiance occidentale » malgré sa raisonnable dans un environnement naturel et social très différent. En outre, on ne peut pas trouver l'origine de ces éléments « occidentaux », qui sont entièrement créés par les concepteurs domestiques suivant les idées personnelles des opérateurs, à même n'importe quelle ville occidentale.

Soit l' « écologisation » soit l' « occidentalisation », elle porte la nature « à la mode » qui répond aux goûts passagers des opérateurs et des consommateurs au lieu du but de développement durable des KDTM. En d'autres termes, ces solutions touchent seulement la forme et le style extérieur des KDTM, elles ne résolvent pas leur nature approfondie de conception, parfois elles entraînent les effets contraires en exacerbant les problèmes urbains existants. Alors, il faut analyser les ruptures socio-spatiales et socioéconomiques à trois étapes de leur cycle de vie: la conceptualisation-financement, la construction-réalisation et les modes d'habiter. Sous cet angle, plusieurs pratiques de « retissage » et de négociation apparaissent entre les nouvelles zones et les quartiers voisins. Ceci permet, en conclusion, d'identifier les causes réelles de la fragmentation urbaine engendrée à résoudre, soit les principes de planification moderniste et la spéculation immobilière.

### ***b. La liaison périurbaine « village-KDTM »***

Pendant la période précédente où les KTT ont été établis à la périphérie de la ville, Hanoi a rencontré de nombreux problèmes des liaisons entre les modalités résidentielles traditionnelles (comme les villages agricoles) et modernes (comme les KTT) quand il y avait plusieurs différences dans leur organisation spatiale, les modes de vie des leurs habitants et l'origine de leur communauté. Toutefois, en raison des conditions socioéconomiques difficiles de la période d'après-guerre à ce moment-là, de la vitesse d'urbanisation pas encore grande, de la force des politiques de développement des nouveaux quartiers résidentiels dans un contexte de l'économie planifiée dont l'Etat était décideur unique, ces questions n'ont pas encore été considérées comme les conflits urbains importants, alors elles n'étaient pas posées exhaustivement. Autrement dit, ce sont les communautés de ces deux modalités qui doivent chercher elles-mêmes les solutions de coexistence et de solidarité dans une zone géographique. En apparaissant d'abord comme deux modalités fermées, puis elles ont été ouvertes progressivement par leurs habitants pour s'intégrer dans l'espace urbain à travers des activités de petits commerces dans un effort d'amélioration des conditions économiques de famille ainsi que de complément au système de vente au détail dont le rôle n'a pas été évalué correctement par l'Etat et négligé à ce moment-là.

En passant à l'économie de marché, la nouvelle période d'ouverture a également causé l'augmentation de la vitesse d'urbanisation aux villes vietnamiens qui était reflétée par l'établissement impétueux de nombreux nouveaux quartiers résidentiels

sous forme de KDTM aussi à la périphérie de la ville où il existe le réseau des villages agricoles dont l'organisation spatiale est fermée mais les éléments naturels sont toujours respectés. La majorité des KDTM prennent les terrains de cultures et de résidences des agriculteurs. Ceci non seulement fait perdre leur emploi principal de la communauté villageoise (agriculture) mais encore coupe les relations entre la communauté avec l'environnement naturel qui l'entoure. Autour du village, maintenant, au lieu des espaces verts, les KDTM « arrogantes » et « riches » créent un contraste spatial entre les deux modalités d'habitat causant les conflits urbains et sociaux plus grands. Les villages, avec leur architecture de faible hauteur et leur vie rurale simple, moins fluctuante, ont été anciennement connus comme l'élément central d'une zone géographique de l'agriculture, alors maintenant il s'agit qu'ils doivent céder ce rôle central aux KDTM dans une zone géographique devenant urbaine (non-agricoles). Bien que ce transfert soit prévu et soit également une tendance nécessaire du développement spatial de la ville, mais le mode de transfert et les problèmes d'après-transfert ne sont pas traités exhaustivement par « les patrons des nouveaux espaces ».

**Figure 9.3.2.b : KDTM Linh Dam dans le réseau des villages voisins existants**



Source : <https://maps.google.com> (2012)

La photo ci-dessus montre les villages traditionnels existants autour de la KDTM Linh Dam qui sont établis sur les éléments topographiques et géographiques naturels (le long des courants de l'eau), sont divisés clairement en deux espaces : (1) l'espace résidentiel, (2) l'espace de production (les champs rizicole). Les distances différentes entre les villages successives créent naturellement une transition graduelle entre l'espace urbain - périurbain - rural. L'apparition des KDTM à l'espace de production de ces villages provoque un mode presque contraire de développement spatial : les KDTM ayant seule fonction résidentielle (sans espace de production) ne dépendent pas beaucoup des conditions naturelles, donc elles sont introduites aux espaces vides

entre les villages (qui sont également les espaces verts - espaces vides - espaces de réserve des villages).

Sous le point de vue social, l'apparition des constructions de plus grande hauteur (par rapport à l'architecture de faible hauteur en harmonie avec la nature du village), avec un niveau de confort et des services publics plus élevés (par rapport à la vie simple et aux libres-services du village), avec une forme urbaine ordonnée, organisée et planifiée (par rapport à l'arrangement spontané et à l'auto-agencement sans présence des spécialités de la communauté villageoise), les KDTM, d'une part changent, améliorent et innovent la physionomie architecturale, les conditions de vie ainsi que l'économie locale des villages à travers leurs effets d'irradiation, mais d'autre part également détruisent la structure spatiale résidentielle traditionnelle, le paysage et l'ambiance d'habitat des communautés villageoises, parfois en les poussant dans un choc d'habitat en raison des grandes différences de la culture de vie. Il s'agit que, à cause de la privatisation des projets de KDTM, les opérateurs ne se soucient que de ce qui appartient à leurs responsabilités au sein de la clôture des KDTM, et les autorités locales, car il n'existe aucun mécanisme de coordination juridique efficace entre les éléments spatiaux urbains nouveaux et existants, n'ont pas de ressources financières véritables et autonomes pour aider ces communautés villageoises à intégrer aux nouveaux espaces (sous la forme des projets sociaux liés aux projets de KDTM).

Sous le point de vue physique, les opérateurs n'assurent que la synchronisation des infrastructures au-dedans de leurs projets (les infrastructures à niveau de projet) et fournissent les paramètres de connexion aux autorités qui sont responsables pour les infrastructures au-dehors des KDTM (les infrastructures à niveau de ville). En fait, actuellement, les infrastructures au niveau de ville sont établies encore par le mécanisme de subventions de l'Etat (les financements étatiques). Par conséquent, la différence entre les deux modes d'intervention pour les infrastructures (le mécanisme du marché au-dedans et le mécanisme de la subvention au-dehors des projets de KDTM) fait la connexion incomplète entre les infrastructures à niveau de projet et de ville.

Afin de limiter leur responsabilité pour les effets causés par leurs projets de KDTM sur les villages environnants, les opérateurs les séparent « ingénieusement » par les (grandes) rues entourant leurs projets. Ceci, d'une part, montre leur « respect » pour l'intégrité et la structure spatiale existante des villages (avec le principe d'élaboration : 2 modalités peuvent coexister parallèlement mais indépendamment), mais d'autre part crée 2 formes architecturales « contraires » à 2 côtés de ces rues (urbanisé activement - urbanisé passivement, ordonné et rangé - désordonné et spontané, à grand nombre de niveau - à petit nombre de niveau, moderne et occidental - traditionnel et vietnamien...) entraînant un contact direct entre ces 2 modalités d'habitat sans gradation contre un « choc » spatial. Selon DOAN Minh Khoi (2012)<sup>19</sup>, à la prochaine phase après la présence de ces rues, sur le côté de village, un syndrome répandu des villages urbanisés apparaît : plusieurs constructions « spontanées » sous forme de maisons privées en lot à 4-5 niveaux sont « collées » le long des rues. Ces rues deviennent un des facteurs principaux dans l'introduction des élé-

<sup>19</sup> DOAN Minh Khoi (2012) - *La force des villages périurbains* - Revue « Architecture Vietnamienne » N° 08/2012

ments urbains à l'espace rural. Ainsi, ces maisons en lot reflètent également la fierté (sous l'angle psychologique) et le moyen de commerce (sous l'angle économique) de quelques groupes des habitants « chanceux ». Le mode d'habitat lié aux champs (qui a disparu) est transformé en mode d'habitat lié aux routes (qui est nouvellement créé). Les maisons « horizontales » ayant les espaces verts environnants sont remplacées également les compartiments « verticaux » ayant seul contact avec la nature par leur façade principale et leur terrasse. L'espace des villages suburbains qui étaient larges et dispersés devient étroit, serré et fragmenté en se concentrant le long des axes de circulation interne : les grandes parcelles sont divisées en plusieurs plus petites parcelles en forme des bandes de terre ayant petite largeur et grande profondeur. Ces transformations sont les premiers traits d'union des villages pour toucher les KDTM dans leur effort de « mise à jour » du développement urbain et d'« innovation » d'eux-mêmes.

Ainsi, on peut trouver que la liaison « village-KDTM » est celle à sens unique et dans cette relation, les désavantages sont souvent chargés sur les villages. Les KDTM, avec leur position d'un facteur de nouveaux espaces « modernes », apparaissent plus tard mais elles jouent un rôle de domination et de rétablissement de l'ordre d'espace urbain, car elles sont l'incarnation du processus de l'urbanisation officielle et de la stratégie de développement spatial de la ville. Il s'agit qu'elles n'ont pas d'intention d'interagir avec les villages existants liés depuis long temps aux conditions géographiques et démographiques locales. Les villages, avec leur position d'un facteur d'espaces traditionnels, d'une part sont distribués d'un rôle passif de l'urbanisation obligatoire sous l'influence des KDTM, d'autre part sont aussi distribués d'un rôle actif de la communication avec les KDTM pour s'améliorer leurs conditions de vie et détruire leur fermeture d'un nouveau contexte plus ouvert.

Les expériences passées de la liaison «village-KTT» (entre 2 modalités fermées) et la réalité actuelle de la liaison «village-KDTM» (entre 2 modalité d'une fermé d'autre ouverte) montrent que les (nouvelles) modalités fermées d'habitat ne peuvent pas d'adapter les nouvelles demandes d'un contexte d'urbanisation très forte de Hanoi. Une modalité ouverte, avec ses correspondances pratiques des infrastructures techniques et sociales, qui crée l'image spatiale continue et conviviale en améliorant la liaison entre elle et les autres modalités existantes, devient un choix raisonnable pour les nouveaux quartiers de la ville dans l'avenir.

### ***c. Les KDTM de « gated community »***

Sous des pressions concurrentielles du marché immobilier, en raison des établissements en foule des KDTM et des demandes des consommateurs, un certain nombre des opérateurs doivent ajouter les services publics complémentaires à côté des augmentations de la qualité physique de leur projet. Ce sont ces augmentations des services publics et de la qualité physique qui, d'une part créent une différence de classe et de commodité entre les KDTM pour attirer les clients avec une image d'un environnement de résidence « parfaite », d'autre part entraînent l'augmentation plus forte et plus claire de l'écart de niveau entre les KDTM (les communautés de « haute qualité ») et les quartiers résidentiels existants environnants. La séparation sociale

causée par cet écart provoque la séparation physique entre les KDTM et leur environnement urbain à travers le système des clôtures et les entrées ayant les portes et les gardiens de sécurité sous forme de « gated community »<sup>20</sup>. Ces KDTM de « gated community » sont souvent des résidences luxueuses, construites suivant le style « occidental » en créant les « quartiers européens » ou les « petites villes européennes » offrant « une vie idéale » au sein d'une ville vietnamienne. Ainsi les clôtures et les portes jouent un rôle des symboles qui reflètent la protection contre les mélanges entre les conditions de l'habitat de ces « quartiers » ou « petites villes » et les autres quartiers de la ville.

Les opérateurs des projets de KDTM de « gated community » estiment que leur KDTM est un « bon environnement » d'habitat avec plusieurs espaces verts et terrains de loisir où les KDTMeurs peuvent se reposer et se promener dans leur quartier sans influence des moyens de transport, dans l'ambiance tranquille et l'air pur où les habitants sont en sécurité en évitant les maux sociaux. Et c'est ce « bon environnement » d'habitat qui est l'atout pour attirer les habitants à revenu élevé à acheter des produits immobiliers « de luxe ». Donc, les KDTM de ce type sont également connues comme les « KDTM des riches » de Hanoi. Il semble que ce modèle de KDTM de « gated community », qui se développe de plus en plus à Hanoi (et dans les grandes villes du Vietnam) où il y a une partie des habitants locaux ayant leur revenu élevé ou très élevé (dont les nouveaux riches sont importants) et les étrangers souhaitant une vie de confort et d'isolation, crée des « ghettos bourgeoises » ou des « oasis riches », bien que ce modèle soit critiqué et rejeté en raison des questions de connectivité et solidarité urbaine aux quelques pays.

À Hanoi, la KDTM Ciputra est un exemple typique du modèle de « gated community ». La KDTM Ciputra est entourée des villages et des terres agricoles, alors il existe une opposition spatiale claire entre Ciputra et les quartiers environnants. À l'intérieur de Ciputra, tout est calme, avec peu de voitures et de motos. Ses entrées sont gardées par les gardiens en faction. Le principe et la conception d'aménagement sont basés sur les modèles précédents du Groupe Ciputra aux pays voisins, puis sont influencés du modèle américain des quartiers résidentiels contrôlés par les postes des gardiens et les caméras. Ciputra ressemble aujourd'hui à une enclave pour expatriés fortunés. L'entrée principale arbore de monumentales statues juchées au sommet d'un gigantesque arc de triomphe. Tout autour du quartier, une enceinte a été élevée pour « protéger » les habitants. Des agents de sécurité en tenues militaires veillent au grain jour et nuit, patrouillant à moto dans les rues désertes. À l'intérieur de la prison dorée, les avenues sont ponctuées de fontaines rococo conçues par des sculpteurs vouant une étrange inclinaison pour le cheval cabré.

---

<sup>20</sup> La notion « gated community » est définie par Edward J. Blakely et Mary Gail Snyder (1997) dans *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington DC, Brookings Institution Press, « des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, et dans lesquels l'espace public est privatisé. Leurs infrastructures de sécurité, généralement des murs ou grilles et une entrée gardée, protègent contre l'accès des non-résidents. Il peut s'agir de nouveaux quartiers ou de zones plus anciennes qui se sont clôturées, et qui sont localisés dans les zones urbaines et périurbaines, dans les zones les plus riches comme les plus pauvres ».



Les clôtures, non seulement séparent la KDTM avec les quartiers voisins, mais encore séparent les secteurs de logements commerciaux (les secteurs de logements gérés par l'opérateur) avec les secteurs de logements aux sols de 20% (les secteurs de logements gérés par la municipalité) bien que tous ces secteurs se trouvent au territoire du projet.

Figure 9.3.2.c : La porte principale et l'ambiance intérieure de la KDTM Ciputra



Source : <http://www.ciputrahanoi.com.vn>



Source : l'auteur

GEERTMAN Stéphanie (2010) a donné ses commentaires :

(1) La KDTM Ciputra contribue à accroître l'écart entre les riches et les pauvres de la ville. Cette KDTM est fait de la réclame avec les slogans comme « La clé pour changer votre vie » ou « Il y a certains moments où nous avons la possibilité de faire des changements pour rendre notre vie meilleure » (dans la brochure de 2004). Toutefois, ce quartier est rempli des riches, il n'y a pas d'habitation pour les habitants (plus) pauvres qui peuvent « changer leur vie ». Alors presque toutes les maisons et les appartements sont achetés par les vietnamiens, dont la moitié est louée par les étrangers. Les villas sont à louer pour 2500-4500 USD par mois, les appartements pour 800-2500 USD par mois. Ainsi, les logements de cette KDTM peuvent créer une énorme source de revenus pour leur propriétaire. Une villa a été initialement achetée pour 400.000 USD en 2004, mais puis elle a été revendue pour 2.000.000 USD (en 2010). Ainsi, les produits immobiliers Ciputra, non seulement sont possédés par les riches, mais encore rendent leurs riches propriétaires plus riches. Cela apporte une



grande pression sur la société urbaine Hanoi : certaines personnes ont tout, et autres personnes presque rien.

(2) La KDTM Ciputra augmente les problèmes de circulation dans la ville. A l'intérieur de cette KDTM, il n'y a pas fondamentalement d'équipements urbains et d'espaces de travail. Pour les enfants, la « ville » Ciputra a seulement les écoles « internationalisées » : l'Ecole internationale UN (United Nations International School - UNIS ) depuis 2004, l'Ecole internationale de Singapour (Singapore International School - SIS) depuis 2007 et l'Ecole internationale Hanoi Academy (Hanoi Academy International School) depuis 2009. Mais ce ne sont pas tous les habitants qui veulent donner leurs enfants à ces écoles internationales. Il y a quelques petits bazars et restaurants. Ces services limités ne peuvent pas répondre aux demandes quotidiennes de tous les habitants. Alors ils doivent aller à autres endroits de la ville (souvent au centre-ville) pour prendre les services nécessaires. Cela signifie qu'il y a plus de véhicules dans les rues de Hanoi et plus de pression de stationnement car la plupart des habitants de KDTM Ciputra prennent leur voiture privée pour circuler dans la ville.

(3) La KDTM Ciputra limite les relations sociales. Les bonnes relations sociales sont importantes pour la solidarité urbaine au sein d'un quartier en créant les sens de sécurité et d'attachement entre les habitants. Les preuves scientifiques indiquent qu'elles sont encore plus importantes pour le bonheur humain que de l'argent. Les KDTMeurs de Ciputra ont (beaucoup) de l'argent, mais leurs relations sociales sont pauvres. Pendant la journée, les secteurs publics sont déserts et manquent d'ambiance trépidante car la plupart des habitants travaillent à l'extérieur, il n'y a que les personnes âgées, les serviteurs, les jardiniers, les nounous, les aide-ménagères et les gardiens qui restent à la KDTM. En conséquence, il y a peu de communication entre les KDTMeurs pendant la journée. Ciputra a aussi les organisations et associations des habitants, mais elles sont destinées à un certain nombre des groupes des KDTMeurs événements avec un certain nombre des conditions nécessaires, alors elles ne peuvent pas établir les interactions sociales populaires. Ainsi, les relations sociales, qui jouent un rôle important pour le bonheur des habitants, sont très absentes à Ciputra.

(4) La KDTM Ciputra crée des conditions favorables pour que les nouveaux riches se séparent des autres. Selon sa conception, cette séparation est représentée par les hauts murs entourant la KDTM. Les relations sociales entre les KDTMeurs de Ciputra sont établies à travers des quelques conditions similaires de vie : ils ont la similarité de niveau de revenu et de statuts sociaux, ils préfèrent prendre la voiture pour leur circulation et aller aux supermarchés (modernes) au lieu des marchés (traditionnels), jouer au tennis et au golf... En raison de leurs statuts, ils se séparent et ne veulent pas beaucoup communiquer avec les autres habitants « non-civilisés » à l'extérieur de leur KDTM. Au contraire, ils sont très attachés aux étrangers habitant aussi à Ciputra qui reflètent une des présences de « civilisation » ou d' « occidentalisation » à cette KDTM. Ainsi, non seulement cette KDTM n'est pas chargée des « vietnamités » et mais encore il existe une tendance d' « anti-vietnamité » qui nie tout ce qui constitue la vie quotidienne des hanoïens.

(5) La KDTM Ciputra détruit un lieu symbolique de la culture et de la tradition de Hanoi. Cette KDTM est établie sur les champs des pêcheurs pour la fête du Têt (le nouvel an traditionnel vietnamien), sur un lieu qui avait une signification symbolique importante. Mais maintenant, ils sont transformés en « ville moderne » avec l'architecture étrangère qui manque la continuité spatiale, historique et symbolique, détruit les sentiments d'attachement avec un lieu très connu. En outre, car la KDTM de Ciputra détruit aussi des terres agricoles, elle apporte un fort impact négatif sur l'économie traditionnelle locale et sur l'environnement. Alors, elle remplace un lieu attaché de « vietnamité » par un quartier de « mondialité » manquant d'identité.

Les KDTM de « gated community » sont comme un « monde-fiction » qui se détache de la vie réelle et actuelle, sont établies et gérées pour servir les groupes des nouveaux riches et des étrangers au Vietnam. Malgré l'existence du rôle important de gestion des autorités locales, ces KDTM sont chargées de plusieurs éléments spatiaux « privatisés » dont les espaces publics ne sont pas vraiment publics en raison de la présence des caméras de contrôle et les gardiens de sécurité afin de limiter la présence non-souhaitable des non-KDTMeurs de Ciputra. Tous ces éléments, qui étaient considérés comme publics, deviennent privatisés et strictement limités dans leur usage. Les KDTM de « gated community » essaient de « civiliser » leurs habitants à travers l'annulation des influences extérieurs - pas d'étranger, pas de bruit, pas de vendeurs de rue, pas de foule... - l'inverse vide d'une vie urbaine animée et amusante.

#### **9.4. Conclusion : Comment faire évoluer et (re)structurer les démarches (logiques) de conception des projets (spécifiques) de zones du logement planifié ?**

Sur la base des analyses concernant sa conception, on peut dire que la KDTM est une modalité institutionnelle sélectionnée actuellement au Vietnam. Cette modalité, d'une part reflète le contexte de transition vers l'économie du marché influencée par les points de vue de l'économie planifiée de l'époque antérieure, d'autre part présente les efforts des acteurs pour approcher et toucher les principes modernes d'aménagement et de développement des nouveaux quartiers résidentiels dans la tendance de l'ouverture du Vietnam et de la globalisation du monde. Cependant, le mode d'établissement des KDTM montre un manque d'expérience dans l'organisation et la gestion d'un type de projet particulier, les influences et les survivances de l'économie planifiée qui dominent encore presque tous les domaines sociaux au Vietnam dont l'aménagement territorial. Parfois, cette domination ne correspond pas à la vie contemporaine avec l'émergence de plusieurs nouveaux besoins plus complexes et multidimensionnels causés par la dynamique et l'ouverture de l'économie du marché. Le système des cadres juridiques et des stratégies à tous les 2 niveaux (niveau national et niveau municipal), qui supporte le développement des KDTM en particulier et le développement des nouveaux espaces urbains en général, montre toujours les volontés des opérateurs dans création des conditions de vie raisonnables en touchant la modernité et le confort des espaces résidentiels à travers une modalité gérée sous la forme de projet. Toutefois, pour réaliser ces volontés, il s'agit que les autorités choisissent souvent les modes de gestion qui sont chargés par les théorisa-

tions, les contraintes et les ordres subjectifs au lieu des demandes pratiques, des signaux de réflexion du marché, des prévisions des nouvelles tendances et des scénarios possibles de l'avenir de la ville concernant aux interactions entre les acteurs différents. Les KDTM, bien qu'elles soient considérées comme l'atout du développement actuel des nouveaux espaces de la ville, elles ne sont pas encore bénéficiées de mécanismes spécifiques et spéciaux quand elles sont mis dans un contexte de planification dont :

(1) La fragmentation fonctionnelle est un des problèmes internes (et généraux) des organismes de gestion spatiale au Vietnam selon les commentaires de la Banque mondiale (2011). A niveau de la ville, les planifications des développements socio-économiques (sous le ressort du Service municipal de la Planification et de l'Investissement), les planifications des usages de sols (sous le ressort du Service municipal des Ressources naturelles et de l'Environnement), les planifications des espaces urbains (sous le ressort des Services municipaux de la Construction, de l'Aménagement et de l'Architecture), les planifications des transports et des infrastructures (sous le ressort des Services municipaux du Transports et de la Construction) et les planifications des logements (sous le ressort du Service municipal de la Construction et des agences de la gestion résidentielle), toutes ces planifications ne sont pas encore coordonnées étroitement l'une à l'autre et à l'administration de la ville. Elles ont généralement des évolutions et leurs marches différentes. Elles sont établies sur la base des données et des prévisions incohérentes. Cela conduit aux fragmentations fonctionnelles causant, en général les déphasages et retards graves dans les réalisations des planifications, en particulier l'instabilité des KDTM qui tombent aux changements, aux transformations et aux reconceptions continus en permanence des raisons objectives ainsi que subjectives des acteurs ;

(2) La rénovation lente des points de vue et des mode de faire la ville par les projets (qui sont présentés par le mécanisme de « demande-permission », les planifications fondées sur les indices techniques, l'inexistence des plans d'attraction urbaine des zones géographiques de la ville, le manque du mécanisme spécifique de l'établissement des complexes de nouveaux espaces urbains...) par rapport au développement et changement rapide de la vie urbaine (qui entraînent les nouvelles demandes et les nouveaux modes de marche) fait les KDTM devenir les secteurs qui répondent uniquement à la fonction résidentielle de la ville, ne partagent pas de problèmes d'infrastructures techniques et sociales, ne créent pas de liaisons entre les éléments spatiaux existants et nouveaux, nouveaux et nouveaux ;

(3) Le développement massif des KDTM monofonctionnelles est la cause du manque de l'identité et de la personnalité de chaque KDTM, de la difficulté à attirer les consommateurs. Alors pour attirer les clients et vendre les produits immobiliers dans les fortes concurrences, les opérateurs doivent utiliser plusieurs opérations de publicité de création des caractères de leurs KDTM, dont la « modernisation » et l'« occidentalisation » des KDTM sont les tendances les plus répandues et les plus efficaces actuellement. Mais le revers de ces tendances est la cause des formes architecturales inconnues (la localité architecturale est négligée), les séparations physique (sur le plan de l'environnement d'habitat) et psychologique (sur le plan du niveau

d'habitat), les essors et les éclats empruntés (à travers les perspectives idéales et parfois utopiques) en conduisant aux « ruptures » de plus en plus importantes de la ville.

D'une part, dans un effort d'établissement d'un mécanisme plus global et plus complet pour le développement des projets de KDTM ainsi que de rénovation des espaces urbains existants, les autorités centrales montrent leurs dynamiques positives lorsqu'elles lancent une nouvelle modalité de KPD destinée à relier les projets de la ville. Alors, les projets de KDTM deviennent une partie importante des KPD et sont dirigés par ces KPD. Cependant, actuellement, cette modalité n'existe que théoriquement, en réalité les opérateurs n'ont pas encore de guides clairs et précis des autorités. Alors on peut trouver la nécessité de repenser les modes de fabrication et de gestion actuelle des KDTM en les comparant aux expériences des autres pays dans l'établissement des mécanismes spécifiques et des nouveaux points de vue sur les projets de quartiers résidentiels en particulier et les projets urbains en général.

D'autre part, avec les autres types de projet urbain attachés aux KPD, les projets de KDTM doivent être considérés comme des projets « spécifiques et spéciaux » de la ville. Ces projets ne sont pas seulement destinés à la fourniture de logement, mais ils doivent aussi être attachés des (6) objectifs opérationnels d'un projet comme la proposition de DEPRESLE Bruno, JOUTARD Pierre (2008) :

**Tableau 9.4.1 : Les (6) objectifs opérationnels d'un projet résidentiel**

<b>1</b>	<b>Cadrage stratégique à différentes échelles</b>	Participer à l'élaboration des stratégies urbaines globales
		Réaliser des études préalables - Déterminer des options stratégiques et des intentions urbaines majeures - Préprogrammation
<b>2</b>	<b>Développement durable</b>	Intégrer des préoccupations environnementales au projet et favoriser un développement équilibré et durable du territoire
		Veiller au maintien ou à la restauration de certains équilibres en termes de peuplement et de diversité sociale
<b>3</b>	<b>Coordination et conduite du projet</b>	Accompagner la décision politique et guider ses choix
		Mission d'ensembliser pour des opérations aux acteurs multiples et aux registres d'intervention très différenciés
		Inscrire le projet dans des dispositifs particuliers
		Garantir sur la durée du projet sa cohérence, sa viabilité financière et sa bonne fin
<b>4</b>	<b>Action foncière et immobilière (maîtrise d'ouvrage opérationnelle)</b>	Produire du foncier - Elaborer une politique foncière et immobilière
		Aménager le foncier - Dépolluer - Remembrer ou qualifier les propriétés (pour les copropriétés) et les responsabilités correspondantes (pour les dalles) - Produire des espaces publics - Relocaliser des équipements - Améliorer des dessertes et des modes de transports
		Reconstruire des logements répondant aux objectifs sociaux de peuplement

		Dynamiser un tissu commercial - Réintroduire des activités pourvoyeuses d'emplois et d'animation
<b>5</b>	<b>Ingénierie sociale</b>	Résorber un habitat dégradé ou obsolète - Avec une action en amont auprès des propriétaires et auprès des occupants pour un relogement Proposer des dispositifs de concertation et de communication avec les habitants et les usagers des territoires
<b>6</b>	<b>Marketing territorial</b>	Développer une stratégie pour attirer des opérateurs et des entreprises - Mise en œuvre d'un concept et d'une image de marque d'un territoire - Recherche de synergies entre différents projets

Source : DEPRESLE Bruno, JOUTARD Pierre (2008)

Donc, il faut que les autorités refassent la ville par le zonage des KPD multifonctionnelles (qui peuvent comprendre des projets monofonctionnels reliés administrativement et organiquement) correspondant la polarisation urbaine (qui créent les nouveaux centres à niveau de sous-ville des espaces nouveaux ou rénovés de la ville). Il existera les aménageurs « intermédiaires » de la ville qui relient les POS de la ville, des KPD et les conceptions de chaque projet dont le projet de KDTM. DEPRESLE Bruno et JOUTARD Pierre (2008) proposent également 6 grandes catégories de missions confiées aux aménageurs de la ville, y compris 2 fonctions « classiques » (la fonction d'ingénierie financière, la fonction opérationnelle d'aménagement ou d'ensemblier) + 4 fonctions « nouvelles » (la fonction stratégique, la fonction de coordination et de pilotage, la fonction de développeur territorial, la fonction d'observation et d'évaluation du projet). Dans le cas des villes vietnamiennes, ces 6 catégories de missions sont modifiées comme suit :

Tableau 9.4.2 : Les 6 grandes catégories de missions confiées aux aménageurs de la ville

	<i>Missions / fonctions</i>	<i>Tâches / réalisations</i>	<i>Responsabilité, partenariat et leadership possible</i>
<b>1</b>	<b>Fonction stratégique</b>	- Coordination des études et des expertises - Définition du projet	- Etat, collectivités locales (ville ou sous-ville) - Communautés citoyennes - Opérateurs-promoteurs - Equipes de maîtrise d'œuvre - concepteurs
<b>2</b>	<b>Fonction de coordination et de pilotage (et de communication globale)</b>	Articulation des projets des différents maîtres d'ouvrages et communication de projet en direction des différents acteurs (y compris les habitants)	- Collectivités locales et aménageurs - Services de la ville ou Direction générale des services - Comités de gestion de KPD et de projets composants

<b>3</b>	<b>Fonction d'ingénierie financière</b>	Montage des opérations (captation des investissements publics et recherche de l'effet de levier pour attirer des fonds privés)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Collectivité et/ou aménageurs (partage des risques)</li> <li>- Opérateurs-promoteurs</li> <li>- Opérateur secondaires</li> <li>- Consommateurs (bailleurs ou acheteurs)</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Fonction opérationnelle d'aménagement ou d'ensemblier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Action foncière, équipement et commercialisation des charges foncières</li> <li>- Action immobilière (copropriétés dégradées)</li> <li>- Mise en œuvre de KPD, de projet de rénovation urbain</li> <li>- Relogement - lien avec l'ingénierie sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipes de maîtrise d'œuvre - concepteurs (du projet)</li> <li>- Opérateurs-promoteur et opérateurs secondaires</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Fonction de développeur territorial</b>	Promotion et commercialisation des projets aux réseaux économiques et aux administrations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, collectivités locales</li> <li>- Opérateurs</li> <li>- Communautés citoyennes</li> </ul>
<b>6</b>	<b>Fonction d'observation et d'évaluation du projet</b>	Observatoire du logement social et du relogement institutionnel, plan provincial (ou municipal) d'action pour le logement des personnes défavorisées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, collectivités locales</li> <li>- Opérateurs</li> <li>- Communautés citoyennes</li> </ul>

Source : DEPRESLE Bruno, JOUTARD Pierre (2008)

Une KDTM équivaut à un quartier résidentiel ayant double sens essentiel comme l'idée de VIDAL ROJAS Rodrigo (2002) :

- Le quartier, lorsqu'il a une vocation résidentielle, relève d'une échelle de proximité et de voisinage ;
- Le quartier constitue le support physique et symbolique de liens d'affectivité entre les individus et le territoire.

Lorsqu'il s'agit d'un quartier résidentiel, il relève d'une appartenance de l'individu au milieu qui devient sécuritaire et enracinant.

Alors, sous l'angle d'un projet de la ville, dans le contexte socioéconomique du Vietnam, une KDTM attrayante doit rassembler les conditions suivantes :

- Elle est une des composants intimes de l'ensemble spatial et social de la ville, donc elle n'est pas séparée physiquement ou psychologiquement avec les autres ou les quartiers voisins existants ;

- Elle crée les bonnes conditions d’habitat en harmonisant les éléments « modernes - occidentaux » (espaces physiques) et « traditionnels - vietnamiens » (espaces psychologiques) ;
- Elle attire bien les ressources financières et est commercialisable dans une concurrence assainie ;
- Elle est gérée par la coordination sérieuse entre les autorités et l’opérateur-promoteur, l’opérateur-promoteur et les opérateurs secondaires, les opérateurs et les KDTMeurs (y participant des élus des KDTMeurs).

Pour établir ces KDTM attrayants, leurs opérateurs et leurs concepteurs doivent introduire les principes culturels considérés comme des lois incontournables de configuration d’un espace urbain harmonieux et de qualité selon des principes culturels :

**Tableau 9.4.3 : Les principes culturels considérés comme des lois incontournables de configuration d’un espace urbain harmonique et de qualité**

<b>1</b> <b>Le principe d’ordre</b>	... suppose que l’espace urbain s’organise suivant un tracé reconnu (damier, radioconcentrique, linéaire, nucléaire...) qui relève de l’existence d’aires différenciées, des zones de spécialisation, du rapport entre automobile et individus, qui sépare le plein du vide, qui dissocie la propriété privée de la propriété publique, qui organise le cadre bâti, qui suppose une certaine complémentarité entre tissu et trame, qui configure les densité... mais qui se caractérise aussi par une certaine centralité (mono ou poly) qui permet des convergences et des concentricités. Ce principe tend à affirmer le régulier sur l’irrégulier de même qu’il affirme l’hégémonie du géométrique sur organique.
<b>2</b> <b>Le principe d’intégration</b>	... évoque le besoin d’une lecture d’ensemble de la totalité du champ urbain. Ce qui s’exprime entre autres par : la quête d’une complémentarité des typologies architecturales, une assimilation des formes architecturales dominantes, une permanente mise en contexte de chaque nouveau bâtiment, le renouveau de l’espace-rue capable de faire entrer de nouveaux quartiers dans la structure préexistante, le traitement de la couleur et des matériaux comme des agents d’assimilation de formes nouvelles.
<b>3</b> <b>Le principe d’unité</b>	... se réfère à une conception de la totalité comme étant un ensemble indissoluble, monolithique et dont les parties sont liées entre elles par forme, par couleur, par matérialité, par composition géométrique, par convergence autour d’un centre, par continuité de l’espace-rue, par hauteur ou par d’autres mécanismes de configuration de l’espace urbain.
<b>4</b> <b>Le principe de la continuité de l’espace urbain</b>	La continuité de l’espace urbain à laquelle nous faisons référence est celle rythmée par des changements de perspective, par des repères, des nœuds ou autres élément du paysage urbain, ces composantes du parcours ou de cheminement urbain qui nous rendent une image séquentielle des éléments et des parties différentes mais assemblées de manière ininterrompue.



---

C'est aussi la continuité des matériaux qui nous empêchent distinguer l'édifice du pavage et du monument et qui nous donnent une image continue du bâti urbain. La discontinuité étant considérée la plupart du temps comme une interruption, un obstacle, une malformation de l'espace urbain occidental.

---

## 5 Le principe de hiérarchie

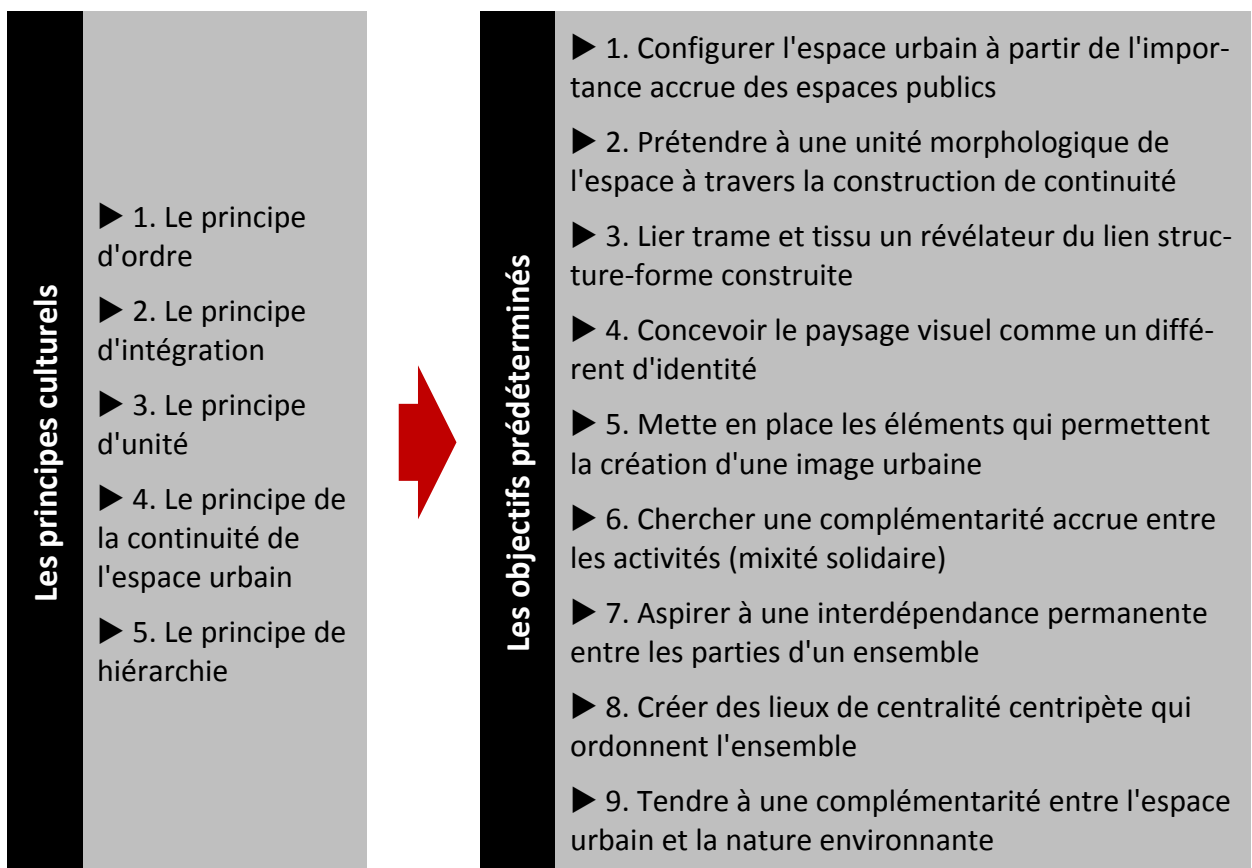
... se réfère à la dominance d'un élément, d'un espace, d'une portion de territoire, d'un secteur ou d'un quartier sur l'ensemble du milieu urbain. La hiérarchie constitue un facteur d'ordre et de tension de l'espace urbain qui peut prendre la forme d'un axe ordonnateur, d'une densité du bâti, d'une centralité centripète, d'un boulevard commercial, du « downtown », d'un élément géographique, d'un front de rivière ou de lac, d'un monument historique, d'un centre d'affaires... L'idée étant qu'il existe toujours une dominance d'un élément identifiable au sein de l'ensemble autour ou au long ou en face duquel se structure le milieu urbain.

---

Source : VIDAL ROJAS Rodrigo (2002)

Les objectifs prédéterminés sont déduits par ces principes culturels de configuration de l'espace urbain :

Tableau 9.4.4 : Les objectifs prédéterminés sont déduits par ces principes culturels de configuration de l'espace urbain



Source : VIDAL ROJAS Rodrigo (2002)

Donc, le changement et la mise à jour des points de vue, des conceptions d'aménagement et d'architecture sont nécessaires pour la création et l'établissement des KDTM ayant leur bon environnement et leur bonne ambiance d'habitat. Tout cela est indispensable pour la réussite future des KDTM. ↩

## LA DEMARCHE D'APRES-PROJET VERS LES VRAIS QUARTIERS

→ *Faire la recherche sur le domaine des relations sociales entre les morceaux spatiaux d'une KDTM, entre les KDTM et les quartiers voisins existants en analysant le fonctionnement gestionnaire et la démarche d'après-projet de KDTM vers les vrais quartiers de la ville.*

### 10.1. Les KDTM - les laboratoires de transformation des pratiques

#### ***10.1.1. Les formes architecturales oscillant des besoins sociaux et des règles juridiques***

##### ***a. Les formes des immeubles***

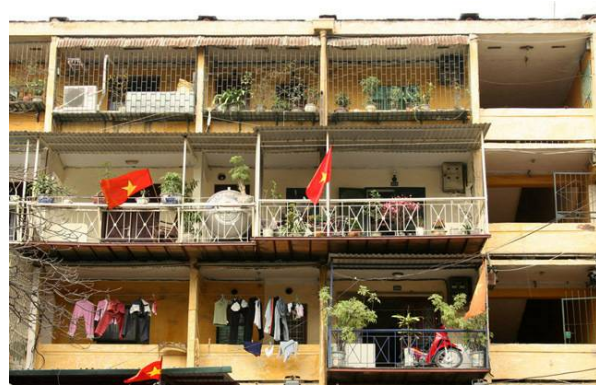
Les immeubles à plusieurs étages ont été officiellement introduits dans l'espace urbain de Hanoi à travers les KTT. Cette période de KTT a marqué 2 formes répandues des immeubles :

(1) Les immeubles ayant le couloir public étaient populaires dans les KTT de la première et deuxième génération. Les immeubles de ce type comprennent plusieurs appartements (environ 10-15 appartements à même étage) côte à côte qui se lient et lient à un long couloir public (la circulation horizontale) et un escalier (la circulation verticale). Ce couloir, dont un côté est en contact avec les appartements, l'autre à l'environnement extérieur. Car les conditions financières et les technologies de construction sont limitées à ce moment-là, les immeubles de ce type ont la forme et le volume simple avec le plan rectangulaire dont le côté plus long tourne vers la direction des conditions naturelles favorables (vers le sud ou le sud-est pour éviter la chaleur du soleil et bénéficier les vents fraîches en été). Au plan de masse de l'ensemble de KTT, ils sont disposés séparément en grille rectangulaire.

(2) Les immeubles sans couloir public étaient populaires dans les KTT de la troisième génération (la dernière génération), alors ils sont considérés comme les immeubles les plus confortables. A même étage, il y a environ 2-4 appartements qui entourent un escalier. Les immeubles de ce type peuvent être disposés indépendamment ou être assemblés pour former un ensemble (un immeuble joue le rôle d'une base unité). Alors, leur forme et leur volume sont plus complexes avec leur plan soit rectangu-

laire soit polygonal en facilitant une complexe selon l'intention des concepteurs. Donc, l'orientation climatique de ces immeubles est moins claire et sérieuse.

**Figure 10.1.1.a1 : KTT Trung Tu avec ses immeubles ayant le type de couloir en semi-plein air**



Source : TRAN Minh Tung (2005)

**Figure 10.1.1.a2 : KTT Thanh Xuan Bac et ses immeubles de fractionnement en unités**



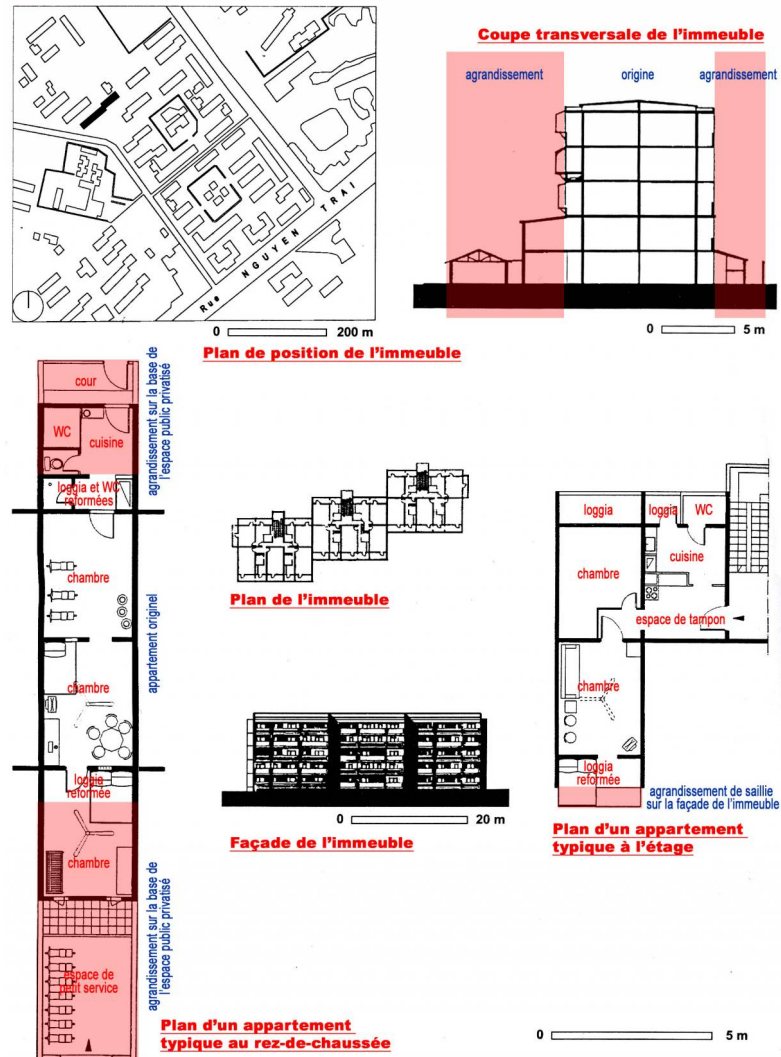
Source : TRAN Minh Tung (2005)

Dans un KTT, en raison de l'industrialisation, les immeubles sont disposés sur la base de la répétition de quelques formes typique, alors ils ont la même hauteur et styles architecturaux. Ces immeubles d'origine occidentale, sont projetés par les concepteurs vietnamiens, c'est pourquoi ils sont dirigés également par quelques concepts et méthodes de conception des maisons traditionnelles vietnamiennes, comme suivants :

- Le couloir public a le rôle d'un véranda des maisons rurales du Vietnam (cet espace est considéré comme un moyen de transition entre l'extérieur et l'intérieur de la maison) ;

- L'orientation claire : on limite le prolongement des côtés vers les directions défavorables comme l'ouest pour éviter la chaleur du soleil en été, le nord-est pour éviter les vents froids en hiver. Les pièces principales des appartements sont disposées aux côtés sud ou sud-est pour profiter les vents frais en été ;
- L'organisation spatiale intérieure de quelques appartements dans les immeubles est établie sur la base de principe des maisons traditionnelles en tube de Hanoi. C'est les « appartements de compartiment ».

Figure 10.1.1.a3 : Le plan d'une unité d'immeuble de KTT Thanh Xuan Bac



Source : TRAN Minh Tung (2005)

En revanche, l'organisation spatiale des appartements expose également la présence des éléments occidentaux, parfois bien qu'ils soient en contraste avec les points de vue d'habitat des vietnamiens, tels que l'intégration des espaces d'annexe (comme la cuisine, les toilettes) à l'intérieur et à côté de l'entrée principale de l'appartement.

En raison des conditions socioéconomiques de cette époque-là, les concepteurs n'ont pas fait attention à la physionomie extérieure de ces immeubles pour qu'ils se soient



harmonisés avec le paysage urbain environnant. Mais l'organisation spatiale intérieure des appartements, des immeubles et du KTT montre un certain succès dans l'introduction d'une nouvelle modalité d'habitat ayant sa nature hautement industrialisée dans un espace sociogéographique urbaine du Vietnam et dans le test des conceptions sur le principe de l'équilibre entre deux processus de « vietnamisation » et d'« occidentalisation ». Par conséquent, après leur construction, les appartements des KTT sont devenus une image emblématique d'un nouveau style de vie plus moderne, organisée, méthodique et bien rangée. Un appartement est aussi devenu le rêve de beaucoup des habitants. Mais puis, en raison de la gestion relâchée des autorités et des demandes de renouvellement de logement quand les conditions économiques des habitants sont améliorées, les appartements et les immeubles se déforment. Ceci provoque la perte de sympathie des habitants pour les immeubles qui vont connaître une dégradation inesthétique. Et après l'époque d'or des KTT, il existe une période de « transition » où les nouvelles maisons privées en lot construites par les habitants eux-mêmes le long des rues avec la diversité de style architectural dominant les espaces urbains.

Les KDTM, lancées dans un contexte de l'économie et de la technologie de construction améliorées, ainsi que d'exigences plus élevées pour l'organisation spatiale et le confort d'habitat, sont plus abouties dans leur conception. Cette amélioration de conception s'exprime à travers de la diversité des types de logements (sur 2 aspects de l'organisation spatiale des plans et la décoration esthétique des façades), particulièrement pour les immeubles des KDTM dans un effort et un souhait de changement des images négatives de ce type de logement (en raison des immeubles des KTT).

A cause de leur hauteur, les immeubles des KDTM ont généralement la forme des tours (au lieu des barres des immeubles des KTT).

- Du côté de l'organisation spatiale horizontale des plans des immeubles, une tour comprend souvent 1 unité (un nœud de circulation publique verticale) ou 2 unités jointes côte à côte (2 nœuds de circulation publique verticale). A chaque étage d'une unité, il y a environ 6-10 appartements qui se relient au couloir public (la circulation publique horizontale) et au(x) nœud(s) de circulation verticale (qui joue(nt) un rôle central dans l'organisation du plan de chaque unité).

- Du côté de l'organisation spatiale verticale des étages des immeubles, un immeuble comprend 3 parties : les étages de sous-sol, les étages de socle et les étages de tour. Les étages de sous-sol sont destinés au stationnement et l'installation des équipements techniques de l'immeuble. Les étages de socle comprennent les espaces publics (à louer et à servir tout le monde) et communs (à servir les KDTMeurs habitant à l'immeuble) pour augmenter la fourniture des services publics et empêcher l'occupation et la privatisation des espaces vides autour de l'immeuble (comme aux immeubles des KTT). Les étages de tour sont destinés aux habitations des KDTMeurs. Bien que les immeubles des KDTM soient considérés comme plus modernes, mais ils sont moins « vietnamiens » car :

- La forme des tours de ces immeubles entraîne la mauvaise orientation climatique. Les façades se tournant vers la direction climatique favorable ou défavorable sont traitées presque identiquement. C'est pourquoi, au même étage, il existe les appar-

tements ayant plus de confort sur le plan climatique et les autres ayant des désavantages climatiques, par exemple les appartements au sud bénéficient des vents frais en été, les appartements au nord recueillissent les vents froids en hiver, les appartements à l'est jouissent du soleil agréable toutes les matins, les appartements à l'ouest se défendent du soleil fort des après-midi. Alors quelques appartements doivent utiliser les dispositifs électriques pour améliorer les conditions de microclimat (comme le climatiseur, le ventilateur...). Cela, sous les points de vue des architectes, montre un « échec » car l'orientation des immeubles n'est pas bonne, mais aux yeux des opérateurs et des consommateurs, cela est parfaitement raisonnable et acceptable : d'une part les appartements de plus de confort climatique sont vendus avec un prix plus élevé pour compenser les prix plus bas du reste des appartements ; d'autre part les vietnamiens détiennent encore les points de vue d'habitat traditionnels (l'orientation de leur habitation est sélectionnée pour concorder avec leur âge), alors parfois leur choix pour un appartement ne dépend pas de son confort climatique.

- Les nœuds de circulation verticale (les escaliers, les ascenseurs) et horizontale (les couloirs), les espaces d'annexes des appartements (la cuisine, les toilettes) sont généralement disposés au centre de l'immeuble, alors ils ne peuvent pas bénéficier des conditions climatiques naturelles comme l'éclairage et la ventilation naturelle qui sont toujours nécessaires pour le climat chaud et humide du Vietnam.

Ainsi, maintenant, la conception des immeubles des KDTM est examinée aux yeux différents des acteurs différents : les spécialistes avec leurs points de vue professionnels l'évaluent à travers des principes académiques d'aménagement et d'architecture ; les opérateurs l'établissent en fonction des besoins du marché et des profits économiques du projet ; les consommateurs l'acceptent pour la concorde à leur capacité financière et leurs demandes psychologiques.

### ***b. La composition et la condition des immeubles***

La structure spatiale répandue d'un appartement des KDTM comprend :

#### (1) Les espaces principaux (les pièces principales)

- Les espaces communs : la salle de séjour - la salle à manger - la cuisine (elles sont jointes sans séparation en créant un large espace qui devient nécessaire pour les fêtes vietnamiennes) ;

- Les espaces privés : les chambres dont la chambre principale (généralement attachée au cabinet de toilette privé) et les chambres secondaires (en utilisant le cabinet de toilette commun).

#### (2) Les espaces d'annexe

- Les cabinets de toilette (salle de bain et WC) : le nombre des cabinets de toilette est souvent autant ou moins d'un que le nombre des chambres ;

- Les autres pièces : l'espace d'entrée, le balcon ou le loggia, la salle de lavage, le stock...



**Tableau 10.1.1.b1 : La classification des appartements des immeubles au Vietnam**

Classification d'appartement		Niveau de confort	Standard d'habitat		Nombre de pièce principal
Niveau	Nombre d'habitants		Confort	Surface (m2)	
A	A1	Moyen	Nécessaire	≥ 50	2
	A2	Haut	Complet	55 - 60	2
	A3	Très haut	Luxeux	65 - 70	2 - 3
B	B1	Moyen	Nécessaire	75 - 80	3
	B2	Haut	Complet	85 - 90	4
	B3	Très haut	Luxeux	95 - 100	4 - 5
A	C1	Moyen	Nécessaire	105 - 110	5
	C2	Haut	Complet	115 - 120	6
	C3	Très haut	Luxeux	≥ 125	6 - 7

Note : Les pièces principales comprennent la salle de séjour, les chambre, la salle de travail...

Le niveau de confort (moyen, haut, très haut) des appartements dépend de leurs matériaux et leur qualité des travaux intérieurs ; de leur équipement à la cuisine et aux toilettes ; de leur standard de surface et de composition spatiale ; de leurs vues ver l'environnement extérieur.

Source : Le Standard Vietnamien de construction N° TCXDVN 323:2004 « Immeuble à plusieurs étages - Standard de concept » (publié au 02/11/2004)

En fonction de la réalité du marché immobilier au Vietnam, en termes de la structure spatiale, le niveau de confort à l'intérieur d'un appartement est généralement évalué sur la base de :

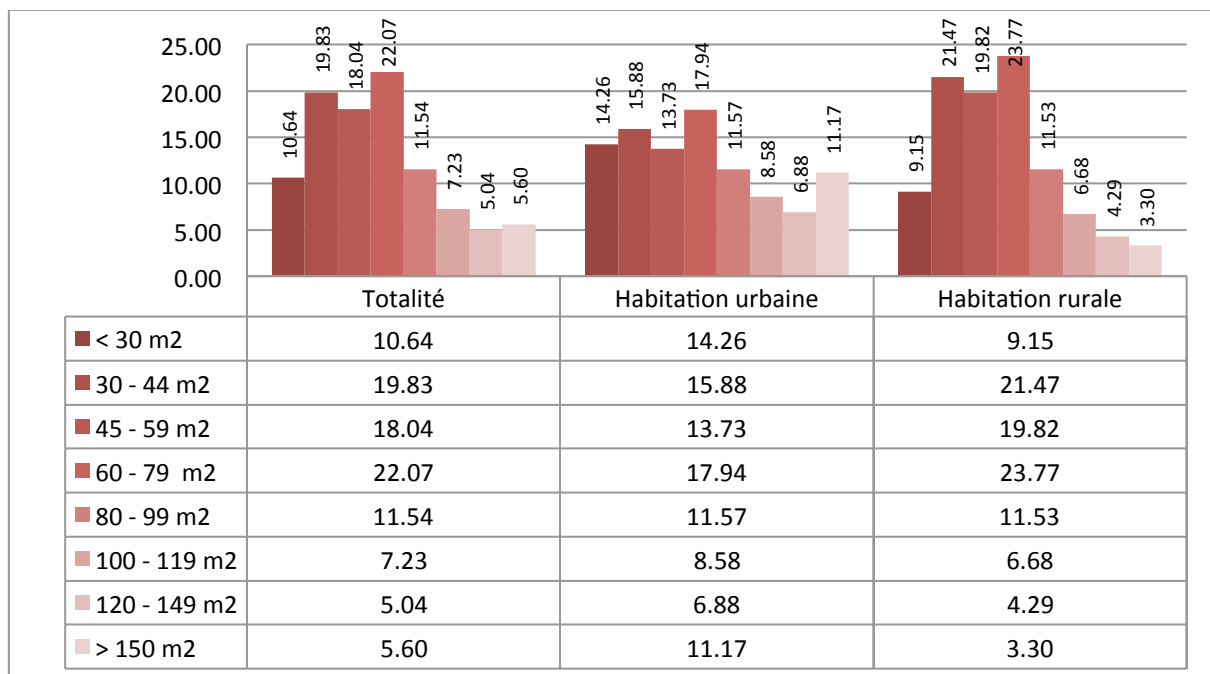
- La superficie totale de l'espace commun (salle de séjour - salle à manger - cuisine) ;
- Le nombre et la superficie de toutes les chambres, des chambres attachées d'un cabinet de toilette ;
- Le nombre des cabinets de toilette et des espaces d'annexes ;
- Le nombre des espaces en contact avec l'environnement extérieur.

Ainsi, la superficie des espaces est un facteur clé pour déterminer le confort de l'appartement. Selon l'article 40 de la Loi sur le logement de 2005, le logement commercialisable aux KDTM, à côté des respects des normes juridiques de construction en général, il doit satisfaire aux demandes suivantes :

- (1) Les appartements doivent être fermés, leur superficie minimale de plancher n'est pas inférieure à 45m<sup>2</sup> ;
- (2) La superficie des maisons privées (de compartiment) du projet n'est pas inférieure à 50m<sup>2</sup> et la largeur de leur façade principale est plus de 5m ;

(3) Le nombre de niveaux des villas n'est pas plus de trois, et leur superficie ne dépasse pas 50% de la surface de leur terrain.

**Figure 10.1.1.b2 : Le pourcentage des maisons/appartements au Vietnam selon sa surface totale de plancher**



Source : La Stratégie nationale de développement du logement de 2011

Ainsi, avec une superficie minimale de 45m<sup>2</sup>, les appartements commerciaux ont une structure la plus simple et minimale SC1Ch1T, c'est-à-dire « Salle de séjour + Cuisine + 1 Chambre + 1 cabinet de Toilette », en servant une famille simple (un couple sans enfant ou avec un bébé). Cette réglementation pour la superficie minimale des appartements est destinée à améliorer le niveau de vie aux immeubles des KDTM (en évitant l'agrandissement spontané des habitants à cause de la manque spatial de logement comme aux appartements des KTT) et la superficie moyenne de logement par habitant aux villes vietnamiennes. Selon les rapports de la Stratégie nationale de développement du logement en 2011, le pourcentage des maisons/appartements ayant la superficie totale inférieure à 45m<sup>2</sup> est environ 30% du nombre total des maisons/appartements. Mais la réalité du marché immobilier et la situation économique des familles vietnamiennes montre également qu'un appartement de 45m<sup>2</sup> est « idéal » et est un rêve pour plusieurs familles, en particulier les jeunes familles<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Par conséquent, à Hanoi, actuellement, un nouveau concept apparaît : les « mini-immeubles » (« chung cư mini » en vietnamien) sont établis. Ces « mini-immeubles » sont les maisons collectives à petite échelle, construites spontanément et séparément par les habitants à leurs terrains. La structure spatiale des « mini-immeubles » ressemble presque à la structure des immeubles « classique » (les espaces communs avec le stationnement, l'escalier et l'ascenseur... et les appartements de petite taille organisés comme des studettes ou des studios T1, T2 en France). Ils sont gérés par les individus, souvent sans aptitude juridique d'une société immobilière. Les appartements peuvent être loués ou vendus. Toutefois, la commercialisation de ces appartements est controversée en raison de leur légalité quand le mode de création-démarche-commercialisation-

Autrefois, les vietnamiens aimaient la présence de plusieurs générations (3 ou 4) habitant ensemble dans une maison (qui reflète une atmosphère de concorde fraternelle). Mais maintenant, dans les grandes villes, où les modes de vie sont « occidentalisés » plus fortement) il existe une tendance de réduction du nombre de générations pour éviter les conflits des modes et des habitudes de vie parmi les membres en raison de la différence d'âge. Par conséquent, l'appartement qui est considéré comme idéal dans les conditions socioéconomiques actuelles du Vietnam a la structure spatiale SC3Ch2T (Salle de séjour + Cuisine + 3 Chambres + 2 cabinets de Toilette) correspondant une famille idéale sous le point de vue des citoyens vietnamiens qui comprend 2 générations : les parents et 2 enfants (1 garçon et 1 fille). En réalité, si sa famille a plus de 2 générations habitant ensemble, on choisit souvent les types de logement plus de 1 niveau (comme les villas, les maisons de compartiment).

Figure 10.1.1.b3 : Le groupe des immeubles (de NO1 à NO10) de la KDTM Linh Dam



Source : <http://vnimation.com>

exploitation des « mini-immeubles » n'est pas encore reconnu officiellement par le cadre juridique actuel. Mais l'existence de ces « mini-immeubles » reflète les besoins pratiques des habitants pour les appartements à petite taille mais peu complets et confortables, avec le prix à bon marché qui correspond avec la capacité financière limitée.

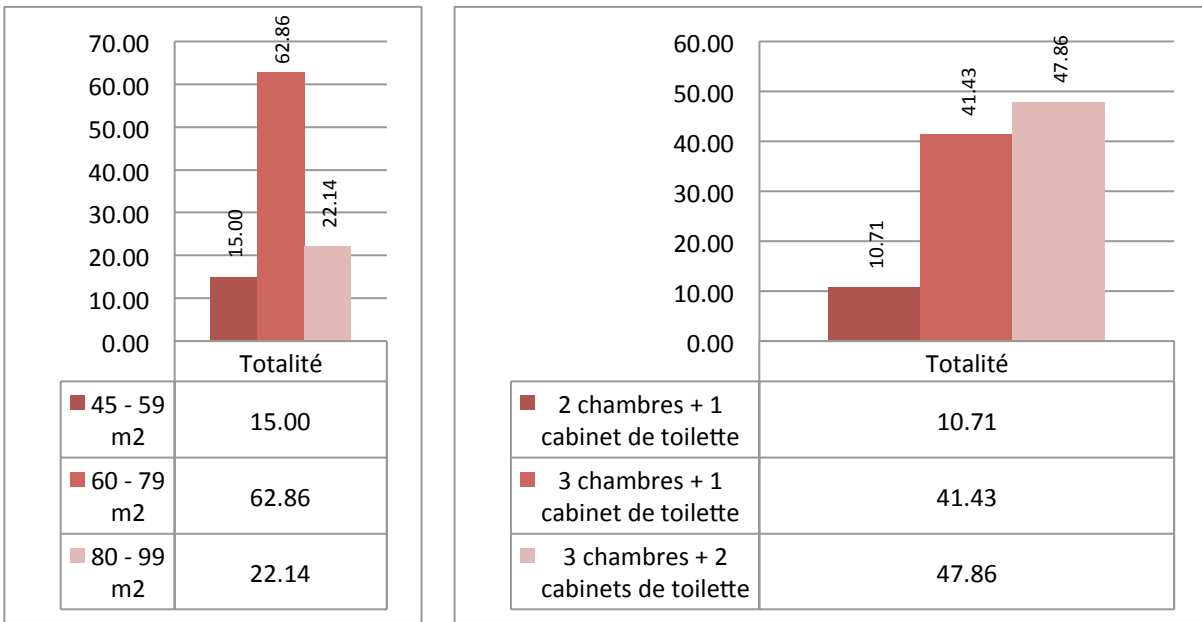
**Tableau 10.1.1.b4 : La composition d'immeuble (de NO1 à NO10) et d'appartement de la KDTM Linh Dam**

Nom	Immeuble			Composition d'appartement		
	Type de bloc	Nombre de niveaux	Nombre total d'appartement	Structure spatiale	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre
NO1	Bloc A	11	90	SC2Ch1T	74,6	20
				SC3Ch2T	82,6	20
				SC2Ch1T	51,8	10
				SC3Ch1T	78,4	20
				SC3Ch1T	83,8	20
	Bloc B	11	110	SC3Ch2T	84,4	22
				SC3Ch2T	73,5	22
				SC3Ch2T	72,7	22
				SC3Ch1T	61,7	22
				SC3Ch1T	60,1	22
NO2	11	Pas de donnée				
NO3	Bloc C	11	100	SC3Ch2T	75,9	60
				SC3Ch1T	59,0	40
NO4	Bloc C	11	100			
	Bloc B		110			
NO5	Bloc A	11	90			
NO6	Bloc A	11	90			
	Bloc B		110			
NO7	Bloc B	11	110			
	Bloc C		100			
NO8	Bloc C	11	100			
NO9	Bloc A	11	90			
	Bloc B		110			
NO10	Bloc A	11	90			
Totalité				1.400 + NO2		

Note : SC3Ch2T, c'est-à-dire « Salle de séjour + Cuisine + 3 Chambres + 2 cabinets de Toilette »

Source : Japan International Cooperation Agency (JICA), Hanoi People's Committee (2007)

Figure 10.1.1.b5 : Le pourcentage d'appartement du groupe des immeubles (de NO1 à NO10, sauf NO2) de la KDTM Linh Dam selon sa surface de plancher et sa composition spatiale



Source : l'auteur

Figure 10.1.1.b6 : Plan de masse du group des immeubles CT7 et CT8 (Le Van Luong Residential) à la KDTM Duong Noi



Source : <http://www.namcuong.com.vn>



Figure 10.1.1.b7 : Les perspectives dans le projet et la réalité du group des immeubles CT7 et CT8 (Le Van Luong Residentials) à la KDTM Duong Noi



Source : <http://www.namcuong.com.vn>

Tableau 10.1.1.b8 : La composition d'immeuble (CT7, CT8) et d'appartement de la KDTM Duong Noi

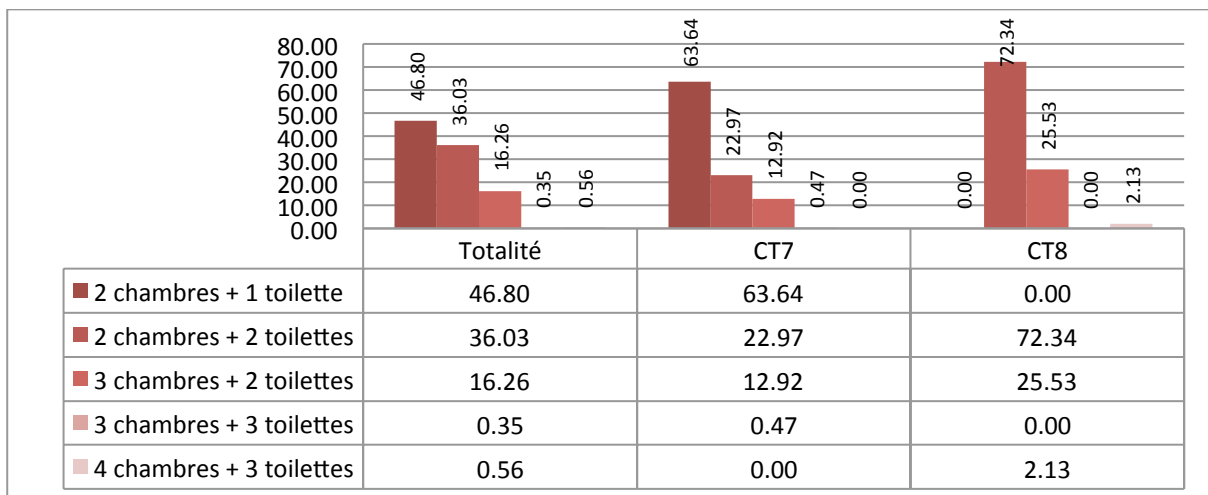
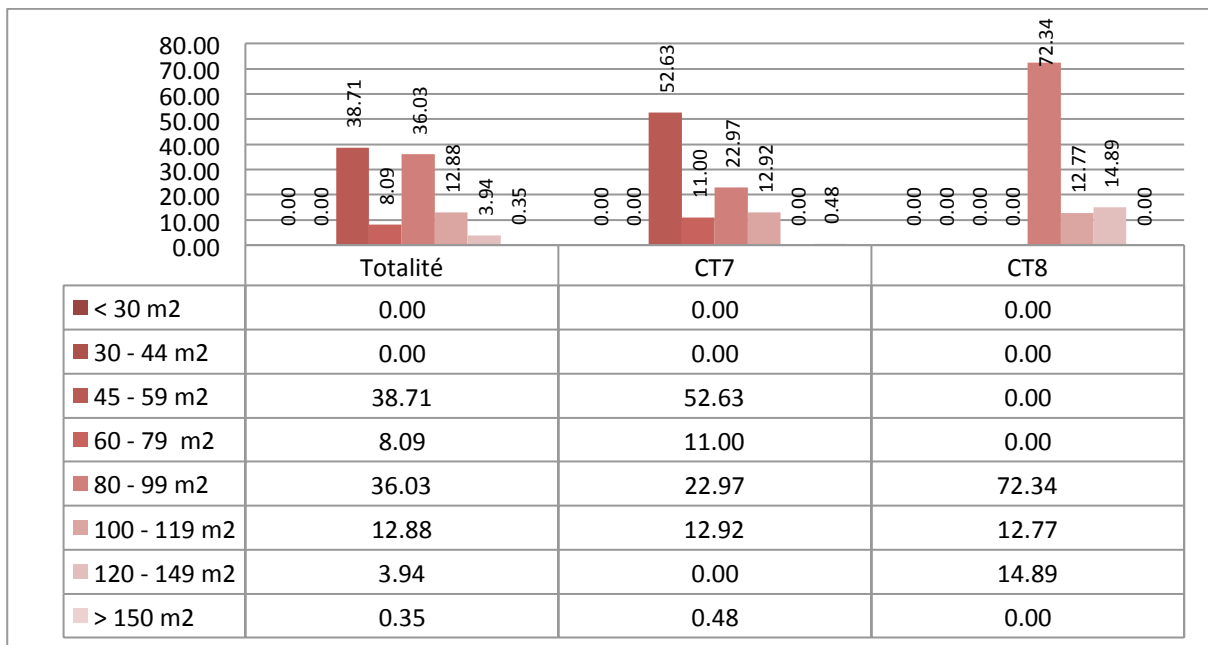
Nom	Immeuble			Composition d'appartement		
	Type de bloc	Nombre de niveaux	Nombre total d'appartement	Structure spatiale	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre
CT7-A	Bloc A	25	209	SC2Ch1T	61,6	23
				SC2Ch1T	56,0	22
				SC2Ch1T	56,5	44
				SC2Ch1T	53,8	22
				SC3Ch2T	107,2	22
				SC2Ch2T	83,2	22
				SC2Ch2T	81,1	22
				SC2Ch1T	54,4	22
				SC3Ch3T1Te	187,8	1
				SC3Ch2T	105,9	2
				SC3Ch2T	106,5	1
				SC3Ch2T	106,3	2
SC2Ch2T	80,0	2				
SC2Ch2T	79,7	2				
CT7-B	Bloc A	25	209			
CT7-C	Bloc A	25	209			
CT7-D	Bloc A	25	209			
CT7-E	Bloc A	25	209			
CT7-F	Bloc A	25	209			
CT7-G	Bloc A	25	209			
CT7-H	Bloc A	25	209			
CT7-J	Bloc A	25	209			
CT7-K	Bloc A	25	209			
CT8-A	Bloc B	25	188	SC3Ch2T	117,4	24
				SC3Ch2T	123,6	24
				SC2Ch2T	85,4	22
				SC2Ch2T	83,8	22
				SC2Ch2T	86,3	22

			SC2Ch2T	84,0	22
			SC2Ch2T	86,0	46
			SC2Ch2T	81,3	2
			SC4Ch3T	130,9	2
			SC4Ch3T	135,4	2
CT8-B	Bloc B	25			188
CT8-C	Bloc B	25			188
CT8-D	Bloc B	25			188
Totalité					2842

Note : SC3Ch3T1Te, c'est-à-dire « Salle de séjour + Cuisine + 3 Chambres + 3 cabinets de Toilettes + 1 Terrasse »

Source : la synthèse de l'auteur

Figure 10.1.1.b9 : Le pourcentage d'appartement du groupe des immeubles CT7 et CT8 de la KDTM Duong Noi selon sa surface de plancher et sa composition spatiale



Source : l'auteur

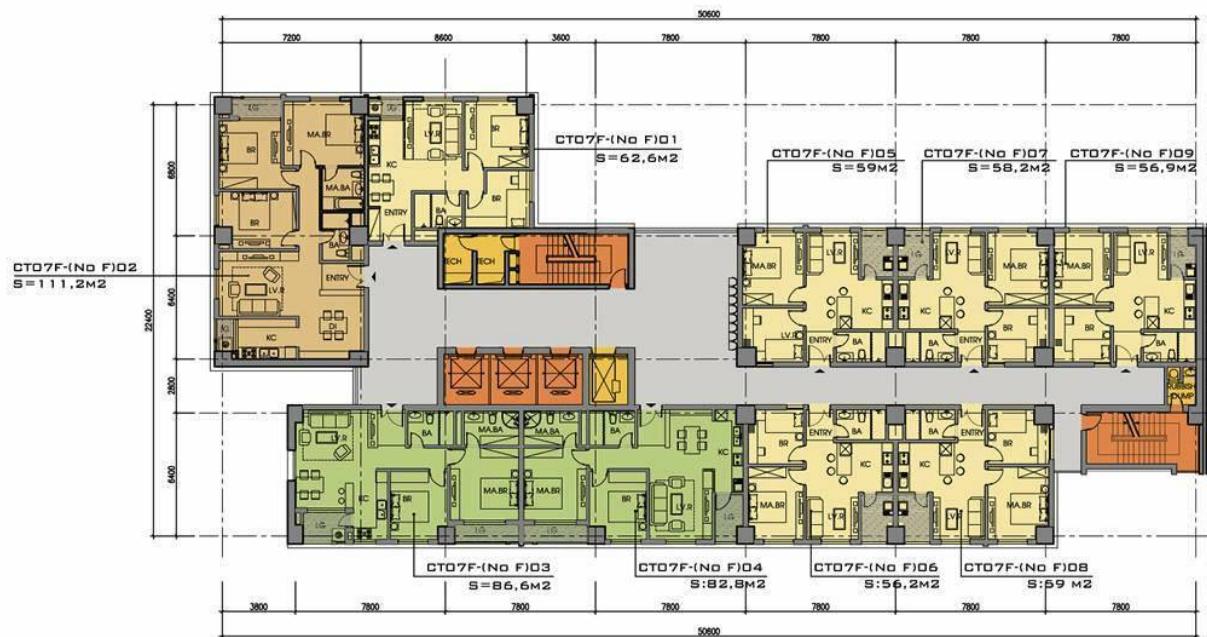


Figure 10.1.1.b10 : Plan d'une unité du group des immeubles CT7



Source : <http://www.namcuong.com.vn>

Figure 10.1.1.b11 : Plan d'un étage typique d'une unité du group des immeubles CT7



Source : <http://www.namcuong.com.vn>

Figure 10.1.1.b12 : Plan d'une unité du group des immeubles CT8



Source : <http://www.namcuong.com.vn>

Quand les opérateurs sont les entreprises privées et étrangères, leurs conceptions d'immeubles sont plus élaborées que celles des opérateurs d'entreprises étatiques car ces entreprises privées et étrangères font mieux attention à la nécessité de satisfaire à plusieurs besoins différents des consommateurs différents dans leur stratégie commerciale pour attirer les vietnamiens en général et les hanoïens en particulier qui ont une habitude de confiance pour les produits « étatiques ». Faisant face à ces concurrences, les opérateurs d'entreprises étatiques changent aussi leur stratégie commerciale. Ceci est confirmé par la comparaison des conceptions des immeubles établis précédemment et plus tard (actuellement). Par exemple avec le cas de KDTM Linh Dam, le groupe des immeubles de NO1 à NO10 construits par HUD pendant les premières étapes du projet a une forme architecturale simple avec la structure spatiale des appartements standards (SC2Ch1T, SC3Ch1T, SC3Ch2T avec la superficie de 51,8m<sup>2</sup> à 84,4m<sup>2</sup>). Mais autre groupe des immeubles VP2 et VP3 (sous le nom du sous-projet de Green Life Tower), qui a été également construit par HUD en 2009, apporte une diversité des appartements (226 appartements avec leurs structures SC2Ch2T, SC3Ch2T, SC4Ch3T de 90 m<sup>2</sup> à 150m<sup>2</sup> et 10 appartements de penthouse de 200 m<sup>2</sup> à 396m<sup>2</sup>).

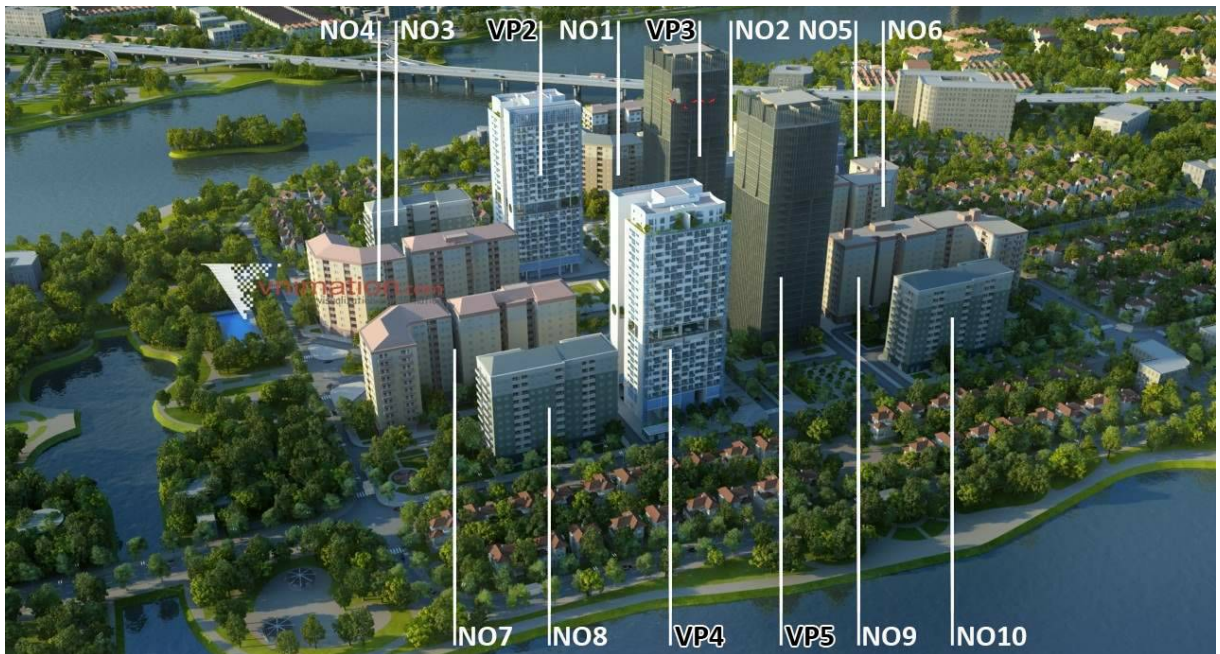


Figure 10.1.1.b13 : La forme architecturale du groupe des immeubles NO1-NO10 avant l'introduction du groupe des immeubles VP2-VP4



Source : <http://chungcuhanoi.net.vn/chung-cu-vp6-linh-dam>

Figure 10.1.1.b14 : L'introduction du groupe des immeubles VP2-VP4 au sein du groupe des immeubles NO1-NO10



Source : <http://vnimation.com>

Pour le logement social construit aux KDTM, l'article 47 de la Loi sur le logement de 2005 règle :

- (1) Le logement social aux KDTM doit être l'immeuble de 5-6 niveaux aux villes au rang spécial et moins de 6 niveaux aux autres villes ;
- (2) La superficie de chaque appartement ne doit pas être moins de 60m<sup>2</sup> et plus de 30m<sup>2</sup>.

**Figure 10.1.1.b15 : Les immeubles de 6 niveaux de logement social à la KDTM Viet Hung**



Source : l'auteur (08/2012)

Ainsi, d'une superficie de 30-60m<sup>2</sup>, les appartements de logement social sont en dehors du cadre de la classification des immeubles. Toutefois, en raison de l'absence de normes particulières pour les immeubles de logement social, les autorités et les opérateurs n'ont pas de base légale formelle pour gérer les conceptions, approuver la qualité de ce type de logement. En outre, l'article 37 de l'arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010 du gouvernement détaillant et guidant la mise en œuvre de la Loi sur le logement comporte aussi des dispositions supplémentaires pour le logement social construit par les financements non-budgétaires de l'Etat : la superficie de plancher d'un appartement est moins de 70m<sup>2</sup>, le nombre du niveau de l'immeuble n'est pas limité, les opérateurs peuvent augmenter la densité de construction et le coefficient d'occupation des sols plus élevés à 1,5 fois que ceux réglés juridiquement mais cette augmentation doit être cohérent avec le POS approuvé. Cela montre qu'il existe possible les règlements « particuliers » pour les appartements et les immeubles de logement social (qui sont considérés comme les produits immobiliers « particuliers » aux KDTM) bien que ces règlements ne correspondent pas à la Loi sur le logement de 2005. La « limitisation » de superficie des appartements de logement social reflète un mode de gestion « classique » des autorités pour que les opérateurs des projets de logements commerciaux ne puissent pas profiter des politiques préférentielles de logements sociaux, par contre les opérateurs des projets de logements sociaux ne puissent pas aussi commercialiser librement leurs produits institutionnels au marchés.



### **c. La liberté des maisons privées dans la KDTM**

Selon la Loi sur le logement, la superficie minimale d'une maison privée de compartiment est de 50m<sup>2</sup>, alors avec une hauteur de 4-5 niveaux, cette maison a une superficie totale de plancher de 200-250m<sup>2</sup> qui est considérée comme « très idéale » par rapport aux appartements sur plan du niveau global de vie des vietnamiens. La structure spatiale générale initiale proposée par les opérateurs comprend :

- Au rez-de-chaussée : (la terrasse) - l'espace de stationnement - le séjour - l'escalier et le cabinet de toilette (commun) - la cuisine et la salle à manger - (la terrasse) ;
- Aux étages : la chambre (avec ou sans cabinet de toilette privé) - l'escalier et le cabinet de toilette (commun) - la chambre (avec ou sans cabinet de toilette privé) ;

Mais cette organisation intérieure est souvent restructurée par les propriétaires. Si les immeubles sont projetés, exploités et gérés en stricte conformité des règlements juridiques car ils concernent les conditions de vie et la sécurité d'habitat de plusieurs familles, les maisons privées ont plus de « liberté ». La réconception de ces maisons privées aux KDTM a lieu plus fortement car leurs propriétaires ont plus de droits de modification aux 3 niveaux (suivant la diminution de la « liberté ») :

- (1) L'opérateur laisse les propriétaires faire le concept et créer leur logement sur la base des règlements de construction (le nombre de niveaux, la superficie...) que l'opérateur donne initialement ;
- (2) L'opérateur n'établit que la structure porteuse de la maison conformément à la conception originale, le propriétaire est autorisé à faire la réconception de structure spatiale à l'intérieur et d'esthétique décorative à l'extérieur en respectant la structure porteuse existante. Cette méthode est souvent appliquée pour les villas et les maisons de compartiment de grande superficie ;

**Figure 10.1.1.c : Les maisons de compartiment à la KDTM Viet Hung**



Source : l'auteur (08/2012)

- (3) L'opérateur établit la structure porteuse et l'esthétique décorative à l'extérieur (afin de créer l'image extérieure de l'ensemble homogène des maisons) de la maison

conformément à la conception originale, le propriétaire est autorisé à faire la réconception de structure spatiale à l'intérieur en respectant la structure porteuse et l'esthétique extérieure existantes ;

(4) L'opérateur établit une maison complète conformément à la conception originale, le propriétaire n'est qu'autorisé à changer des éléments décoratifs à l'intérieur de la maison (les peintures, les mobiliers...).

Ainsi, la « liberté » de la réconception des maisons privées, car elle n'est pas strictement réglementée, crée de nombreuses façons différentes à chaque KDTM en causant la présence de quelques formes architecturales « anormales » dans l'ensemble des maisons projetées « synchroniquement ». Cela montre clairement les caractéristiques dans la culture d'habitat des vietnamiens (à travers leur maison, ils affirment leur personnalité et leur statut social) dans un processus d'occidentaliser l'aspect de la ville vers une manière ordonnée et bien rangée, mais parfois monotone sous le point de vue des habitants.

### ***10.1.2. Les mythes dans la perspective et les déboires dans la réalité***

#### ***a. Le « côté de concepteur » et le « côté d'opérateur »***

En raison de la existence des points de vue différents pour les produits de logement, les concepteurs et les opérateurs ont les manières différentes de se conduire avec le processus de création des maisons aux KDTM.

Les concepteurs considèrent le logement comme un produit qui montre l'évolution des conditions d'habitat, les caractéristiques du mode de vie et des formes architecturales urbaines de la culture locale. Donc, ils conçoivent la maison en fonction des exigences de principe, vers un usage le plus abordable et pratique pour les utilisateurs en conciliant la qualité de l'organisation spatiale à l'intérieur et la qualité à l'extérieur de l'esthétique à l'extérieur de la maison. En d'autres termes, les concepteurs considèrent le logement comme un produit de création (vers une vie idéale à travers les tests des nouveaux principes d'aménagement et d'architecture) plutôt qu'un produit (normal) du marché. Ils souhaitent que les KDTM créent une nouvelle physionomie et une nouvelle époque de développement des villes vietnamiennes, un changement des points de vue sur l'architecture et le logement à travers les nouveaux quartiers résidentiels entité projetés et gérés sérieusement.

Toutefois, les opérateurs, qui conçoivent le logement comme un produit de consommation, ont des points de vue cherchant à concilier la créativité (causant la personnalité et l'attractivité) et l'économie (qui est considérée comme le but final et le plus important dans le processus de production) du produit. Ainsi, ils veulent, d'une part, à travers les concepteurs, créer des produits à la qualité de contenu et de forme très compétitifs au marché immobilier, d'autre part, aussi réduire au minimum de coût de la production en vue d'accroître leurs bénéfices. Parfois, pour eux, l'économie domine la créativité de ces produits immobiliers, donc il existe encore les produits aux KDTM qui sont mal conçus. Alors les concepteurs deviennent les « redessinateurs »

des idées des opérateurs. Les conceptions trop formalistes (créant les produits ayant leur forme extérieure attrayante, accrocheuse mais leur contenu de faible qualité) entraînent la perte de l'image durable des KDTM.

Par ailleurs, le transfert du droit d'établissement d'exploitation des sous-projets de l'opérateur-promoteur aux opérateurs secondaires cause également la réduction d'homogénéité architecturale globale au sein d'une KDTM en raison de la différence des capacités financières et des stratégies d'affaires des opérateurs secondaires différente, c'est-à-dire il existe la rupture architecturale au sein d'une KDTM qui est considérée comme uniforme. Les KDTM deviennent les quartiers « disparate » en raison de la coexistence et la diversité des plusieurs conceptions et niveaux de vie différents.

### ***b. Derrière les « éclats » architecturaux et urbains***

En fait, le marché immobilier du Vietnam montre le grand nombre des projets de KDTM qui saturent le marché lorsque les fournitures de logements dépassent les besoins (réels) des habitants. Face à cette situation, les opérateurs doivent chercher les moyens de tirer l'attention des nouveaux clients à travers des publicités basées sur les belles perspectives de leurs projets. La plupart de ces perspectives font les KDTM futurs imaginer une vie confortable, une prospérité trop « idéale ». En d'autres termes chaque KDTM est un morceau « magnifique » de la ville à travers les perspectives. Il s'agit que, dans les conditions économiques nationales actuelles, les opérateurs eux-mêmes ne peuvent pas prévoir la durée et les ressources financières nécessaires (très énormes) à atteindre ces objectifs. Donc, naturellement, ces perspectives montrant une prospérité « affectée » de la ville sont destinées à la stimulation de la consommation des clients, au lieu de la contribution au développement urbain de la ville.

**Figure 10.1.2.b1 : Les images « ensorcelants » de la KDTM U-silk City**







Source : <http://usilkcity.com.vn>

Aux perspectives présentées aux clients, les concepteurs proposent plusieurs éléments architecturaux et paysagers publics « ensorcelants » (sous la direction des opérateurs) afin de l'imagination plus facile des clients pour une KDTM complète future. Cela touche les psychologies et les souhaits des habitants qui espèrent toujours une nouvelle vie confortable dans un contexte économique tumultueux d'un pays en développement comme le Vietnam. Toutefois, ces éléments n'existent que sur le papier (en n'embellissant que les perspectives) lorsque les opérateurs, évidemment en raison des conditions économiques insuffisantes, ne les mettent jamais en place. Les clients n'ont pas de bases juridiques pour forcer les opérateurs à effectuer complètement ces éléments car, d'une part les perspectives ne sont pas de documents juridiques et d'autre part, dans les contrat de vente de logements, il n'existe aucun article qui aborde ces éléments publics en dehors de l'habitation achetée par les clients.

Ainsi, les images « chatoyantes » et « ensorcelantes » d'aménagement et d'architecture des KDTM sont fondées sur l'ambiguïté des éléments destinés seulement à la publicité. Ces images, dont la nature est une « promesse hypocrite » des opérateurs, peuvent causer un bon effet instantané, mais dans le futur, les consommateurs vont perdre leur foi en les KDTM.

**Figure 10.1.2.b2 : La KDTM Royal City dans le projet et dans la réalité**





Source : <http://zing.vn>

## 10.2. L'introduction de KDTM à la vie urbaine : du « bon » projet au mal-fonctionnement

### 10.2.1. *L'idéal d'avant-commercialisation et la pratique d'après-commercialisation devant les questions financières*

Le développement à grande échelle des KDTM à Hanoi, surtout après l'élargissement des limites administratives de Hanoi, a conduit à une perte temporaire de contrôle de leur qualité. Contrairement aux expressions et aux perspectives dans le rapport du projet pour demander l'approbation des autorités et dans la publicité pour attirer les acheteurs, l'état réel actuel des KDTM montre des déphasages et des manques d'infrastructures, de services de base quotidiens, même quelques KDTM sont « sordides » et « bâclées ». La plupart des projets de KDTM sont inachevés et leur mise en œuvre est souvent prolongée par rapport au calendrier initial prévu par leur opérateur. Bien que quelques habitations d'un certain nombre de sous-projets des KDTM aient été distribuées aux résidents, mais ces KDTM sont généralement encore les chantiers de construction en désordre.

Un exemple typique est le cas des projets de KDTM à l'ouest de Hanoi. Lorsque le marché immobilier était en ébullition, de nombreux projets ont été mis en œuvre impétueusement. Cette zone avait une croissance forte en raison des grands financements des investisseurs aux projets résidentiels pour devancer la planification spatiale de la ville. Mais maintenant, à cause de la crise de l'économie nationale, les prix de l'immobilier de cette zone baissent fortement, le retrait des capitaux des investisseurs diminue les ressources financières des opérateurs pour continuer la construction et finir les projets.



Comme les analyses précédentes le soulignent, l'établissement des KDTM ne se base pas sur des besoins réels de logement du marché ainsi que la capacité financière réelle des opérateurs. La mise en œuvre des projets est très dépendante des ressources extérieures, en particulier des ressources financières. Cette dépendance entraîne l'état passif des opérateurs dans la régulation et la réalisation de leur projet. Donc l'avancement et la finition des sous-projets et des projets sont placés dans les interrelations qui sont créées par les dépendances mutuelles entre trois acteurs : les opérateurs-promoteurs, les opérateurs secondaire et les consommateur des produits immobiliers.

(1) Les opérateurs sont dépendants de la fourniture des financements des opérateurs secondaires et des consommateurs des produits immobiliers pour effectuer chaque phase du projet correspondant l'évolution financière ;

(2) Les opérateurs secondaires sont dépendants de la fourniture des terrains de sous-projets qui ont été équipés des infrastructures techniques par les opérateurs-promoteurs (ces infrastructures de sous-projets sont effectuées par les fonds propres des opérateurs-promoteurs et les financements de débours initial des opérateurs secondaires) ;

(3) Les consommateurs sont dépendants de la fourniture des produits immobiliers achevés et complets des opérateurs-promoteurs et des opérateurs secondaires (ces produits immobiliers sont effectués par les fonds propres des opérateurs-promoteurs, des opérateurs secondaire et les financements de débours des consommateurs).

**Figure 10.2.1 : Le projet de KDTM Usilk City (un sous-projet d'expansion de la KDTM Van Khe) dont l'achèvement prévu au mois de 12/2013 et l'état de lieux au mois de 02/2014 : la prolongation de la construction causée par les difficultés concernant les financements des acteurs**



Source : l'auteur (le 06/02/2014)

Donc, juste un seul problème avec l'un des trois ressources financières mentionnées ci-dessus peut influencer la progression globale de l'ensemble du projet et provoquer la prolongation du calendrier de mise en œuvre pratique du projet. Cependant, en réalité, les opérateurs-promoteurs des projets de KDTM à Hanoi ne font pas attention à ces risques financiers pour des mesures préventives. Dans les rapports initiaux des projets, ils ont idéalisé des ressources financières (malgré leur sûreté) de la société qui dépendent beaucoup des buts différents d'investissement de chaque opérateur

secondaire et de chaque consommateur. La plupart des consommateurs des produits immobiliers du projet considèrent leur achat comme des affaires commerciales (dont leur but est le profit de la différence entre le prix d'achat et le prix de revente), alors de sorte qu'ils n'ont pas d'intention d'attendre et n'ont pas assez de capacité financière à payer les produits immobiliers achevés. Donc, si ces consommateurs-acheteurs ne trouvent pas d'autres (re)consommateurs-(ré)acheteurs, ils ne peuvent pas continuer leur financement pour que les opérateurs continuent à construire. Ils forcent les opérateurs à faire longuement ou arrêter la fabrication des projets. En outre, les banques ne peuvent pas prêter leur aide financière lorsqu'elles voient l'avenir sombre des projets et la difficulté de commercialisation des produits immobiliers.

Évidemment, les calculs économiques initiaux des opérateurs ne se basent pas beaucoup sur les études approfondies de marché lorsque l'élaboration des projets doit être dépendante des ressources financières « virtuelles » instables. Cela montre aussi le mécanisme d'approbation des autorités qui n'attachent de l'importance qu'aux résultats « épiques » prévus ou les perspectives « brillantes » dessinées par les opérateurs, au lieu de l'attention à la possibilité ou à la méthodologie de réalisation pour réussir ces résultats. En d'autres termes, ces résultats ne peuvent qu'être atteints lorsque le projet est établi dans une situation économique idéale avec les fournitures financières abondantes. Les projets, au lieu qu'ils soient segmentés en plusieurs phases selon la capacité financière mobilisée correspondant au besoin financier de chaque phase, ils sont effectués massivement et éparpillés sur une plus grande surface. Il n'y a pas souvent d'investissement concentré et stratégique, alors ces projets deviennent « plus minces » devant les changements économiques inattendus du marché et des ressources externes.

### **10.1.2. Les « cimetières » immobiliers aux « KDT-Ma »<sup>2</sup>**

La période des années 2007-2008 (avant l'extension des limites administratives de Hanoi) est considérée comme celle du développement « brillant » des KDTM à Hanoi lorsque plusieurs entreprises de tous les secteurs économiques participent directement ou indirectement au marché en déployant la construction d'une série de KDTM, en faisant du marché immobilier un marché actif car le montant du capital monte fortement, même excessivement. Pour assurer la mobilisation conformément aux règlements juridiques, les opérateurs, après leur récupération des terrains des projets, effectuent des infrastructures techniques des KDTM et des fondations des bâtiments à l'intérieur des KDTM. Pendant cette période, les opérateurs devenaient les « rois » (à la place de leurs clients) en raison de leur direction du marché. Cependant, après 2008, lorsque le marché immobilier a commencé à refroidir, ainsi que de nombreux projets de KDTM doivent s'arrêter pour attendre les recontrôles des autorités municipales, les investisseurs privés ont commencé retirer leurs capitaux du marché. Alors,

---

<sup>2</sup> Un jeu de mots du Vietnam, « Ma » (nom, adjectif) en vietnamien, c'est-à-dire « fantôme » ou « fictif » en français

le marché immobilier aux KDTM a également commencé à entrer dans une nouvelle phase - phase de « gel » avec une série des constructions en cours.

Les KDTM le long de l'avenue Thang Long sont un exemple typique. Thang Long est le nouveau nom de l'autoroute Lang - Hoa Lac (établie en 1997) reliant le centre-ville de Hanoi au Technopole de Hoa Lac, après l'élargissement et l'amélioration en 2005-2010. Après 2008, selon l'orientation prévue de planification spatiale de nouvelle Hanoi, cette avenue était chargée du rôle d'un axe important à l'ouest de Hanoi répondant à la demande de croissance de la chaîne des villes-satellites Mieu Mon - Xuan Mai - Hoa Lac - Son Tay de la région de capitale de Hanoi. Avec la 4<sup>e</sup> périphérie prévue, les grands projets urbains qui ont été construits le long de ces axes, aux districts Hoai Duc, Dan Phuong et Quoc Oai, seraient les nouvelles agglomérations. Donc, le nouveau rôle ajouté de l'avenue Thang Long est utilisé par les opérateurs de ces projets pour chauffer les prix fonciers à la banlieue ouest de Hanoi. Considérée comme un axe ayant un développement immobilier très fort, cette avenue devient un grand marché immobilier réel avec de nombreux projets résidentiels aux plusieurs types et plusieurs niveaux, de nombreux produits immobiliers déjà existants ou encore sur le papier, de nombreuses activités de (re)vente-(ré)achat... Cependant, après 2011, lorsque la nouvelle planification spatiale de Hanoi a été officiellement annoncée, le rôle et l'influence pratique de cette avenue n'étaient pas comme l'imaginait les investisseurs car elle traversait les zones vertes où les développements résidentiels sont limités. Par conséquent, l'avenue Thang Long ne met pas en valeur des projets comme le prévoyait les opérateurs. Les investisseurs privés, soit retirent leur capital des projets, soit ne financent plus les projets. Les prix immobilier refroidissent rapidement. Les opérateurs laissent leurs clients, qui ont acheté des logements ou des droits d'achat de logements, chercher des moyens pour couper des pertes à cause de la baisse des prix immobiliers actuels. Par conséquent, le long de cette avenue, il existe une série de projets qui tombent en état d'abandon, des milliers d'hectares de terres sont négligés sans activités de construction. Ces projets sont comparés aux « cimetières » immobiliers géants, et les KDTM devient les « KDT-Ma » avec leur masse de « cadavres » des bâtiments, des logements sans ombre de vie.

**Figure 10.2.2.a : Quelques projets de KDTM (image à gauche : la KDTM An Khanh du Nord - Splendor, image à droite : la KDTM Geleximco - Le Trong Tan) le long de l'avenue Thang Long à l'ouest de Hanoi (au district Quoc Oai de la province Ha Tay ancienne)**



Source : l'auteur (le 06/02/2014)

Contrairement à la très grande demande de logements des hanoïens, un grand nombre de logements aux « KDT-Ma » est inhabité, même les maison de compartiment ou les villas ayant une valeur économique très élevée. Quand le marché immobilier est encore actif, leurs propriétaires peuvent les vendre immédiatement pour en tirer un profit. Mais maintenant, ils doivent les abandonner car ils ne peuvent pas trouver les (ré)acheteurs, même des locataires. C'est le développement aberrant et spontané du marché immobilier depuis longtemps qui est la cause de cette situation. Lorsque des milliers de maisons de compartiment et de villas sont abandonnées, il existe aussi des milliers de personnes qui ne peuvent pas obtenir un logement car le prix de logements a été poussé trop loin par rapport à la valeur réelle, et maintenant il ne peut pas revenir à la valeurs initiale car il implique des profits économiques de plusieurs acteurs.

**Figure 10.2.2.b : Les villas abandonnées au projet de Paradis Bao Son à côté de l'avenue Thang Long**



Source : l'auteur (le 06/02/2014)

Ceci est la conséquence des investissements répandus, en dépit de la planification spatiale mais aussi de la saturation du marché. Tout cela s'explique par les facilités dans la fourniture des terrains des projets, par la mobilisation des ressources financières (lorsque les habitants trouvent à gagner de l'argent facilement au marché immobilier) et dans l'approbation des autorités. Les tragédies immobilières, notamment à l'ouest de la ville, est le prix trop élevé que les opérateurs, les investisseurs immobiliers (et les banques) doivent payer. Les « cimetières » immobiliers qui apparaissent de plus en plus à Hanoi montrent un énorme gaspillage des ressources économiques de la société. Cependant, ce n'est pas encore la fin du « cauchemar » immobilier au lieu de beaux rêves de la ville que les opérateurs et les autorités imaginent. Il existe les menaces de plusieurs conséquences imprévues et inattendues lorsque les opérateurs et les autorités ne trouvent pas les moyens effectifs à sauver un grand volume des produits immobiliers inachevés.

### **10.2.3. Les « squatters » se débrouillent dans les KDTM**

L'un des points forts pour attirer les résidents à s'installer dans les KDTM est l'offre de la synchronisation des infrastructures à côté de la fourniture de logements afin du perfectionnement de leur nouvelle vie. En d'autres termes, les infrastructures sont



une condition nécessaire et sine qua non pour distinguer la différence. Mais, en réalité dans les KDTM, ces infrastructures sociales sont établies après la présence des KDTMeurs. C'est-à-dire que les opérateurs attendent l'installation et la concentration des KDTMeurs à un certain niveau (entraînant leurs besoins pour les infrastructures sociales à certain niveau), et puis sous la pression de ces KDTMeurs, les infrastructures sociales sont ajoutées. Alors, il y a 2 « attentes » aux KDTM :

(1) Les KDTMeurs attendent des infrastructures sociales établies et complétées par les opérateurs pour les aider initialement dans l'installation d'une nouvelle vie aux KDTM ;

(2) Les opérateurs attendent la concentration de la population et l'augmentation des besoins des KDTMeurs à certain niveau pour l'installation et l'exploitation effective des équipements d'infrastructures.

C'est ce mode pratique d'établissement des infrastructures sociales des opérateurs qui fait que les KDTM sont souvent incomplètes. Il s'agit que plusieurs acheteurs n'ont pas besoin d'habitation aux KDTM. Alors à quelques KDTM, leur nombre des KDTMeurs réels (qui veulent réellement installer leur vie aux KDTM) est plus faible que celui des KDTMeurs « virtuels » (qui considèrent les KDTM comme le marché immobilier pour profiter). Ces premiers KDTMeurs réels doivent subir des désavantages en raison du manque de services publics quotidiens. Ils doivent chercher eux-mêmes des moyens de « se débrouiller » quand ils n'ont pas de voisins et même d'infrastructures nécessaires de base, tel que la fourniture de l'électricité, de l'eau potable, la facilité de la circulation et des communications (téléphone, internet). Autrement dit, leur nouvelle vie n'est pas identique à celle promise par la publicité des opérateurs. Ces KDTMeurs deviennent les « Robinsons sur des KDTM désertes ».

**Figure 10.2.3 : Le « salon de thé » des travailleurs pauvres à une villa inhabitée à la KDTM Van Quan**



Source : <http://laodong.com.vn/xa-hoi/ha-noi-nguoi-ngheo-bong-dung-duoc-o-biet-thu-trieu-do-191670.bld>

L'état désert des KDTM avec leurs logements inhabités conduit à la présence (temporaire) des « squatter » dans ces logements. Ces « squatters » sont les travailleurs pauvres, d'abord ils « occupent » (illégalement) des logements, après les découvertes



des propriétaires réels, ils acceptent des locations (légal) à bas prix (dans les conditions d'habitat sans électricité, sans eau potable, sans équipement de communication) pour d'une part réduire leurs coûts d'une grande ville comme Hanoi, d'autre part aider les propriétaires dans la surveillance de ces logements à éviter le vandalisme et la détérioration. Les propriétaires acceptent la location des logements ayant la haute valeur économique (plusieurs milliards de VND) à très bas prix (plusieurs millions de VND par mois). C'est la conséquence, premièrement du manque des infrastructures aux KDTM (qui entraîne l'existence physique des produits immobiliers), deuxièmement la fabrication d'une trop grande quantité des produits immobiliers et la distribution déraisonnable des projets résidentiels qui ne basent pas sur la demande réelle actuelle du marché (qui entraînent la surabondance de logements dans quelques zones de la ville contre la pénurie de logements dans d'autres).

Outre les travailleurs pauvres, ces logements inhabités sont également le foyer des sans-abris, les personnes de fléaux sociaux. Leur présence affecte la sécurité, font réduire bonne image des KDTM. Il s'agit que les opérateurs ne font pas attention à cette situation à l'intérieur de leur projet, car ils n'ont pas suffisamment de fonds d'après-projet pour la gestion et l'entretien des produits immobiliers qui sont encore inhabités. L'intervention des autorités est difficile en raison de l'état inachevé des projets dont les gestions administratives ne peuvent pas être transférées aux autorités. Certaines KDTM deviennent les « points chauds » et les préoccupations concernant la sécurité sociale pour les quartiers résidentiels existants environnants.

#### **10.2.4. La commercialisation des services non-commerciaux**

L'une des exigences obligatoires pour les projets de KDTM est l'achèvement des infrastructures sociales en parallèle avec la commercialisation de logements pour que les KDTMeurs puissent installer tôt possible une nouvelle vie stable. Par conséquent, lors de l'approbation des projets de KDTM, les autorités font toujours attention aux équipements et services publics, surtout aux services de base nécessaires pour la vie quotidienne des KDTMeurs, y compris les services d'éducation - un type de service considéré comme celui « non-commercial » aux (nouveaux) quartiers résidentiels du Vietnam. En principe, les établissements de l'enseignement général aux KDTM appartiennent au système public<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Le système d'éducation du Vietnam est principalement divisé en deux parties importantes : le système d'éducation public - aussi connu par les écoles publiques (qui sont supportées au maximum par l'Etat, dont les frais d'études sont bas et fixés par les règlements de l'Etat, conformément au niveau de vie de la majorité de population) et le système d'éducation hors public - aussi connu par les écoles privées (qui ne sont pas supportées financièrement par l'Etat, qui fonctionnent sur le principe de marché libre, dont les frais d'études sont décidés par les écoles elles-mêmes sous le contrôle administratif de l'Etat). En règle générale, le système d'éducation public est considéré comme le fondement nécessaire et obligatoire aux quartiers résidentiels, surtout aux nouveaux quartiers résidentiels. Le système d'éducation hors public joue le rôle supplémentaire afin de diversifier les types et les services d'enseignement.

Plus précisément, conformément à la résolution N° 05/2012/NQ-HDND le 05/04/2012 du Conseil du peuple de Hanoi orientant le développement des systèmes d'enseignement préscolaire, d'enseignement général, d'enseignement permanent, d'enseignement professionnel de Hanoi pour 2020 et vision pour 2030 ; dans la planification du réseau scolaire de Hanoi pour 2020 et vision pour 2030, la municipalité de Hanoi fixe qu'il y a obligatoirement et simultanément au moins 3 types d'école :

Si quelques équipements publics habituels tels que les supermarchés, les cliniques... peuvent être disposés en profitant de la surface du rez-de-chaussée des immeubles, les écoles, en raison de leur échelle et leurs caractéristiques, sont établies obligatoirement sur les terrains indépendants fixés initialement. Cependant, bien que, dans la planification spatiale des projets de KDTM, ces terrains soient disponibles, les opérateurs ne prennent pas au sérieux l'établissement des écoles car ils se concentrent uniquement sur l'établissement des logements commercialisables afin de retirer rapidement leurs profits. Les sous-projets des établissements scolaires sont passés à la phase prochaine ou transférés aux opérateurs secondaires. En conséquence, lorsque la commercialisation de logements est terminée, les résidents commencent à installer leur vie aux KDTM, mais les écoles ne sont pas encore établies. La situation générale de plusieurs KDTM est le manque d'écoles publiques. Pour certaines KDTM, une des solutions pour cette situation est le transfert de construire des écoles aux opérateurs secondaires sous forme des écoles non-publiques. Alors, pour les opérateurs secondaires, lorsqu'ils investissent leurs fonds dans la construction des écoles aux KDTM, ils doivent également calculer et équilibrer leur capacité à investir, l'efficacité financière et les profits rentrés. C'est pourquoi ces écoles non-publiques ont souvent à petite échelle (donc elles ne fournissent pas une gamme complète et totale des services d'enseignement) ou suivent le modèle d'école internationale. Pour compenser les coûts de construction, les frais d'études à ces écoles non-publiques sont souvent plus élevés de plusieurs fois que dans les écoles publiques, ils ne correspondent pas au niveau de revenu de la majorité de population. Donc, c'est encore un obstacle majeur pour les KDTMeurs à non-haut revenu. Dans quelques autres cas, les opérateurs secondaires, après le transfert du droit de l'établissement des écoles, en raison de difficultés à mobiliser des capitaux, les laissent tomber car ces investissements apportent des profits moins rapide et les résultat moins rentable que les autres types d'investissements de services commerciaux. Pour certains KDTMeurs, s'ils veulent que leurs enfants fassent des études dans les écoles publiques pour bénéficier des services étatiques qui sont conformes à leur revenu et leur niveau de vie, ils doivent trouver les écoles publiques situées dans les quartiers existants, parfois loin de KDTM où ils habitent. Plusieurs KDTMeurs doivent mener très tôt leurs enfants à l'école pour éviter des embouteillages et des retards au travail. Cependant, même si les KDTMeurs acceptent des écoles publiques qui se trouvent très loin de leur logement, alors c'est difficile pour trouver une école publique en raison de leur surcharge<sup>4</sup>.

---

- Au moins 1 établissement préscolaire public et permanent (dont l'échelle est au maximum de 20 groupes-classes par établissement, le nombre moyen d'enfants est de 30 à 35 enfants par groupe-classe, la superficie minimale de sol est 15m<sup>2</sup> par enfant) ;

- Au moins 1 école primaire publique (dont l'échelle est au maximum de 30 classes par école, le nombre moyen d'enfants est de 30 élèves par classe, la superficie minimale de sol est 15m<sup>2</sup> par élève) ;

- Au moins 1 école secondaire publique (dont l'échelle est au maximum de 45 classes par école, le nombre moyen d'enfants est de 30 élèves par classe, la superficie minimale de sol est 15m<sup>2</sup> par élève).

<sup>4</sup> Au Vietnam, les écoles publiques accueillent des élèves selon le lieu d'habitation de leur famille, c'est-à-dire ces écoles laissent la priorité aux enfants dont la famille réside dans une certaine zone géographique (correspondant des quartiers administratifs) qui fixée par le rayon de service de ces écoles. Pour les enfants résident en dehors de cette zone, ils seront accueillis lorsque la quantité des enfants prioritaires n'est pas suffisante et leurs parents doivent contribuer quelques frais supplémentaires hors des frais d'études fixés.

Pour surmonter la situation de manque des écoles publiques aux KDTM, la municipalité de Hanoi révisé l'établissement pratique des sous-projets d'écoles. Plus précisément, pour les terrains distribués aux l'opérateurs (secondaires) mais des écoles pas encore mises en œuvre, si ces opérateurs ne finissent pas encore des procédures juridiques ou n'ont pas de capacité financière pour établir des écoles conformément aux projets initiaux, ils sont retirés et redistribués aux autorités locales qui vont construire des écoles publiques. La municipalité force également les opérateurs-promoteurs à établir des règlements concrets de gestion de planification spatiale à leur projet de KDTM (y compris le calendrier précis des investissements pour des infrastructures sociales) et les opérateurs-promoteurs ne sont pas autorisés à continuer leur commercialisation des logements lors de l'absence ou du manque des infrastructures. Mais probablement que ces nouveaux règlements ne sont pas beaucoup efficaces car dans le contexte actuel de « gel » du marché immobilier, c'est impossible pour les opérateurs de mobiliser des ressources financières pour finir des sous-projets des équipements publics aux KDTM, surtout des établissement scolaires. Par conséquent, la construction des écoles aux KDTM doit attendre le financement de l'Etat.

Actuellement, un certain nombre de sous-projet d'école à quelques KDTM a été transféré aux autorités locales. Il s'agit que le budget public de la ville n'est pas suffisant pour répondre à tous les besoins de construction d'écoles dans les KDTM. Ce transfert pose le problème de la responsabilité redonnée aux autorités lorsque la création des espaces non-commerciaux n'est pas rentable pour les opérateurs. Autrement dit, aux projets de KDTM, les affaires rentables sont effectuées initialement par les opérateurs, alors les affaires non-rentables sont repassées aux autorités.

D'après Mai Ha (2013)<sup>5</sup>, selon les résultats de révision de la municipalité de Hanoi, à 10 KDTM qui a été mis à profit (comme KDTM Yen Hoa, Nam Trung Yen, My Dinh 1, My Dinh 2, My Dinh - Me Tri, Duong Noi, Van Quan - Phuc Yen, Van Phu...), il y a totalement 38 écoles prévues, mais actuellement il existe 27 écoles établies, dont 4 écoles publiques, 23 écoles privées ou internationales. Le nombre des écoles publiques est une très petit en comparaison avec la taille et l'âge de ces 10 KDTM. Un autre exemple typique est le cas de KDTM Linh Dam, bien que cette KDTM soit une celle exemplaire unique à Hanoi mais elle n'ont pas encore d'écoles publiques tandis que tous ses logements ont été déjà commercialisés. Les KDTMeurs de Linh Dam ont 2 choix : ils acceptent soit l'école (privée) internationale Bill Gates à cette KDTM (ce choix entraînant leur acceptation de haut frais d'études et leur augmentation des dépenses de vie), soit les écoles publiques aux quartiers résidentiels existants environnants comme Dai Kim, Hoang Liet de l'arrondissement Hoang Mai<sup>6</sup> (ce choix entraînant leur acceptation du surcharge à ces écoles qui existait même avant la création de KDTM Linh Dam).

---

<sup>5</sup> Mai Ha (2013) - *Question des écoles aux KDTM* - Revue « Architecture Vietnamienne » N° 5/2013

<sup>6</sup> A l'arrondissement Hoang Mai de Hanoi, il y a les KDTM Linh Dam, Dai Kim - Dinh Cong, Dinh Cong, Phap Van - Tu Hiep, Den Lu, Vinh Hoang, dont uniquement KDTM Den Lu a les écoles publiques (maternelle, primaire, secondaire)

### 10.2.5. La différence appréciable dans la qualification pour les KDTM entre des habitants et des spécialistes

20 ans après leur introduction dans l'espace urbain des villes du Vietnam, les KDTM ne sont pas un sujet d'enquêtes des études sociologiques importantes sous l'angle des évaluations et les qualifications des KDTMeurs - les propriétaires réels des KDTM. La plupart des « succès » de cette modalité sont reflétés et reconnus à travers les yeux des spécialités (d'aménagement, d'architecture et de détermination politique).

En 2012, dans le cadre du projet de recherche sur le sujet «Urbanisation et Développement durable - Communication des expériences des KDTM à Hanoi », il existait une enquête préliminaire (effectuée par la coopération entre l'Institut de la Sociologie du Vietnam et l'Institut de la Recherche de l'Architecture, de l'Aménagement urbain et rural du Vietnam) sur les évaluations et les qualifications des KDTMeurs pour leur KDTM. Cette enquête est effectuée à 4 KDTM dont 3 sont les KDTM d'études de cette thèse (Linh Dam, Viet Hung et Ciputra)<sup>7</sup>.

**Tableau 10.2.5.a : Les notes des qualifications en général des habitants pour leur KDTM**

Qualification	KDTM			Valeur moyenne	
	Trung Hoa - Nhan Chinh <sup>8</sup>	Linh Dam	Viet Hung		Ciputra
1. Sur leur lieu et position dans la ville	3,75/5	3,83/5	4,00/5	3,75/5	<b>3,96/5</b>
2. Sur leurs infrastructures techniques	3,00/5	3,50/5	3,83/5	4,33/5	<b>3,67/5</b>
3. Sur leurs services publics	2,92/5	3,83/5	3,42/5	3,75/5	<b>3,48/5</b>
4. Sur leur environnement d'habitat	3,00/5	3,83/5	4,33/5	4,83/5	<b>4,00/5</b>
5. Sur leurs relations sociales	3,17/5	4,08/5	3,75/5	4,33/5	<b>3,83/5</b>
<b>Totalité</b>	<b>15,84/25</b>	<b>19,07/25</b>	<b>19,33/25</b>	<b>20,99/25</b>	<b>18,94/25</b>

Source : TRINH Duy Luan (2012)

<sup>7</sup> C'était l'enquête préliminaire dans le cadre du projet « Urbanisation et Développement durable - Communication des expériences des KDTM à Hanoi » réalisés par la coopération entre l'Organisation SIDA du Suède et l'Institut de la Recherche de l'Architecture et l'Aménagement urbain et rural du Vietnam (VIAP) de 8/2012 à 10/2012 avec les 4 KDTM enquêtées (Linh Dam, Viet Hung, Ciputra et Trung Hoa - Nhan Chinh), la quantité de foyers enquêtés : 12 foyers x 4 KDTM = 48 foyers (11 foyers habitent à la KDTM pendant au moins de 3 ans, 14 foyers - pendant 3-5 ans, 23 foyers - pendant au plus de 5 ans). Les résultats de cette enquête ont été publiés dans la revue « Architecture Vietnamienne » N° 12/2012 (TRINH Duy Luan (2012) - **Quelques qualifications des habitants pour leurs KDTM à Hanoi** - Revue « Architecture Vietnamienne » N° 12/2012).

<sup>8</sup> Les résultats des enquêtes à la KDTM Trung Hoa - Nhan Chinh ne sont pas indiqués et analysés dans le rayon d'études de cette thèse.

Bien que ce ne soit qu'une enquête préliminaire à petite échelle, ses résultats sont officiellement rapportés dans une conférence avec la participation des opérateurs, des spécialités et des représentants des autorités locales. Quelques participants sont « surpris » et ne sont pas d'accord avec ces résultats, surtout avec les évaluations et les qualifications des habitants de KDTM Linh Dam lorsque cette KDTM qui avait été apprécié par des spécialités (en 2008, cette KDTM était reconnue par le Ministère de la Construction comme une KDTM exemplaire, était désignée par l'Association des Architectes vietnamiens comme une de 20 architectures typiques de l'époque de rénovation au Vietnam) reçoit la note totale la plus basse (19,07/25 contre 19,33/25 de la KDTM Viet Hung et 20,99/25 de la KDTM Ciputra).

Plus concrètement, ces résultats sont divisés en 5 domaines :

(1) Sur le lieu et la position dans la ville des KDTM enquêtées : sous le point de vue des aménageurs, la KDTM Viet Hung a des désavantages géographiques (car elle se trouve à l'autre côté de la rivière Rouge par rapport au centre-ville) mais elle a reçu la note la plus élevée. En fait, cette KDTM (à l'arrondissement Long Bien) est à proximité de l'arrondissement Hoan Kiem (qui est le quartier ancien de la ville).

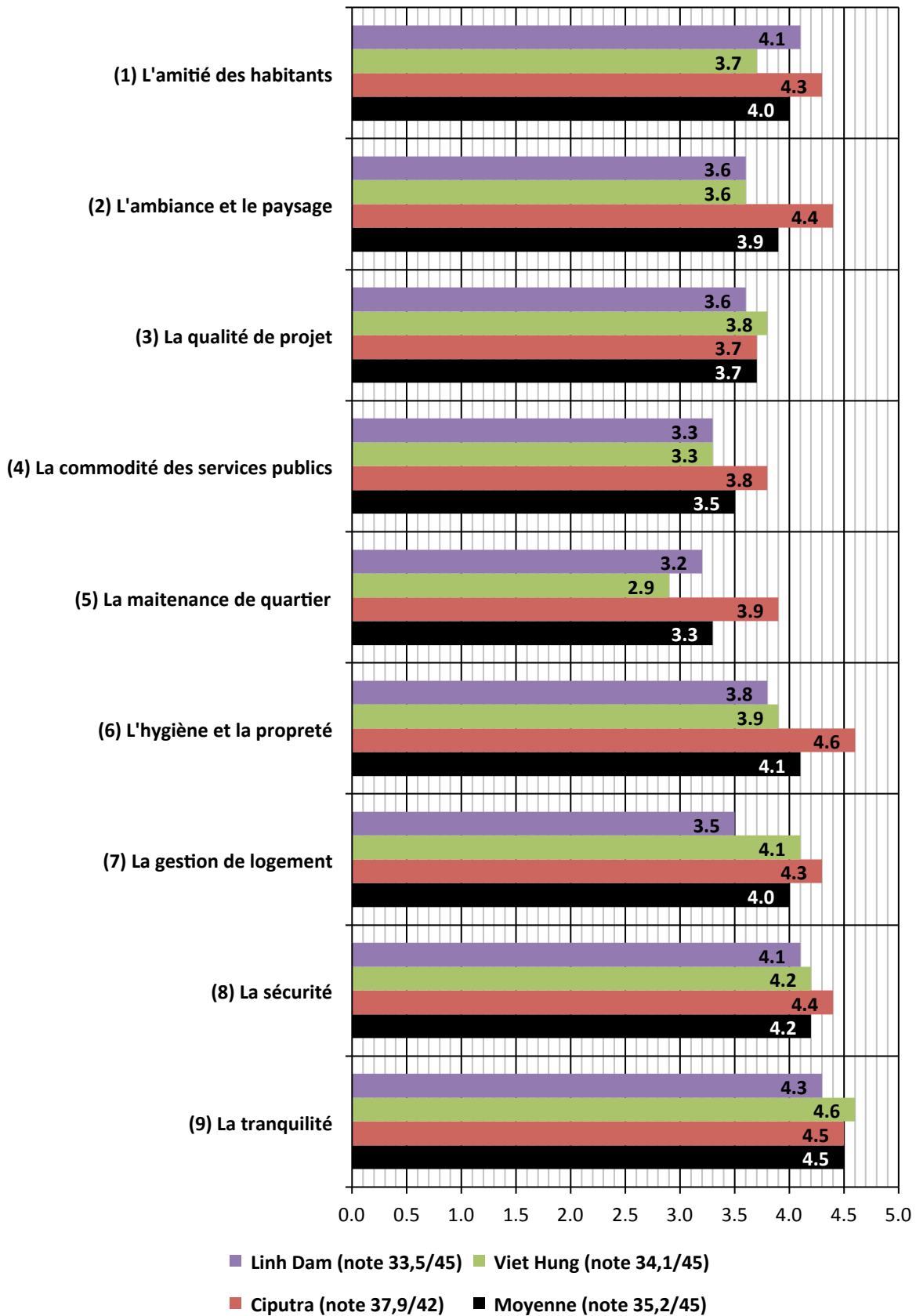
(2) Sur leurs infrastructures techniques : pour la KDTM Linh Dam qui est considérée comme un exemple de la synchronisation des infrastructures, cette enquête montre l'insatisfaction de ses habitants. La KDTM Ciputra, caractérisée par un quartier résidentiel de « gated community » et influencée par les principes de conception étrangère, est mieux estimée que 2 KDTM « domestiques » Linh Dam et Viet Hung (4,33/5 de la KDTM Ciputra contre 3,5/5 et 3,83/5 des KDTM Linh Dam et Viet Hung).

(3) Sur leurs services publics : des spécialistes et des habitants donnent des mêmes idées pour cette évaluation. La KDTM Viet Hung est sous-estimée (en raison de la prolongation et de l'inachèvement du projet qui entraînent le manque des services publics), 2 KDTM restantes sont bien estimées ainsi que la KDTM Linh Dam qui est plus appréciée grâce à la diversité des types de services.

(4) Sur leur environnement d'habitat : la KDTM Linh Dam est sous-estimée (3,83/5 contre 4,33/5 de la KDTM Viet Hung et 4,83/5 de la KDTM Ciputra). Cela montre une grande différence dans l'évaluation entre les conditions d'habitat pratiques et « exemplaires » de cette KDTM.

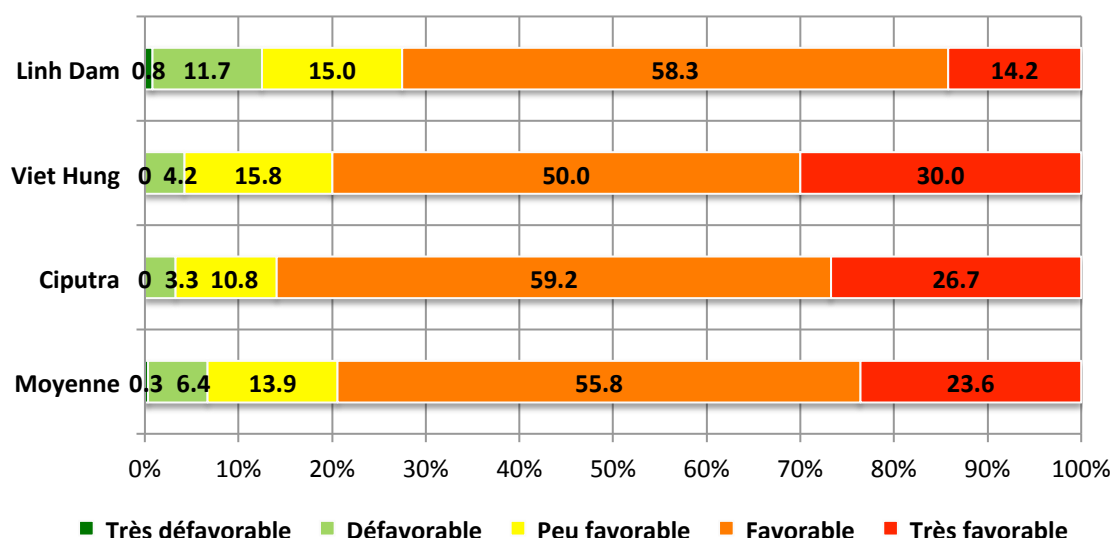
(5) Sur leurs relations sociales : en raison de l'état incomplet de la population du projet et de la diversité des différents types de logements à la KDTM Viet Hung, elle est sous-estimée pour ce critère (3,75/5 contre 4,08/5 de la KDTM Linh Dam et 4,33/5 de la KDTM Ciputra). Par contre, la bonne estimation pour les relations sociales à la KDTM Ciputra montre également l'« identité » de la communauté des habitants (la communauté des revenus élevés) qui est réprouvé par les spécialistes.

Figure 10.2.5.b : Les note des qualifications en particulier des habitants pour la condition de vie de 3 KDTM d'études Linh Dam, Viet Hung et Ciputra



Source : la synthèse de l'auteur, sur la base des données de TRINH Duy Luan (2012)

**Figure 10.2.5.c : Le bilan des opinions des habitants qui estiment la qualité de 3 KDTM d'études Linh Dam, Viet Hung et Ciputra**



Source : la synthèse de l'auteur, sur la base des données de TRINH Duy Luan (2012)

Sur le plan de satisfaction pour la qualité globale de leur KDTM, d'une part, 0,8% des habitants de la KDTM Linh Dam sont très mécontents (contre 0% de la KDTM Viet Hung et KDTM Ciputra), 11,7% des habitants de la KDTM Linh Dam sont mécontents (contre 4,2% de la KDTM Viet Hung et 3,3% de la KDTM Ciputra). D'autre part, le pourcentage des habitants qui sont très contents de la qualité de la KDTM Linh Dam est le plus faible (14,2% contre 30% de la KDTM Viet Hung et 26,7% de la KDTM Ciputra). Notamment la KDTM Viet Hung est bien reçue les commentaires positifs de ses habitants. Alors cette évaluation montre que, pour les habitants de cette KDTM (les classes de revenu moyen et faible), la qualité de vie (physique et psychologique) à une KDTM est un « rêve » bien qu'elle soit inachevée et couverte incomplètement des infrastructures et des services publics.

Alors il y a un écart important dans la qualification pour des KDTM entre des habitants (jouant le rôle des acteurs « en dedans » qui sont sous l'influence directe de la démarche des KDTM) et des spécialistes (jouant le rôle des acteurs « en dehors » de la démarche des KDTM). Il s'agit que quelques éléments qui sont bien estimés par les spécialistes ne sont pas très compatibles avec la vie des habitants, et par contre, les habitants sont satisfaits de quelques autres éléments qui sont sous-estimés par les spécialistes. Ceci suggère que, afin de créer des succès d'une KDTM - au nom d'un lieu résidentiel, les spécialistes (comme les « directeurs » qui élaborent les modes de développement de la modalité de KDTM) doivent également avoir les recherches sociologiques et les consultations intensives (de psychologie, de mode de vie et de point de vue...) des communautés des habitants existants et prévus (dans toutes 3 phases de conception-construction-exploitation du projet) qui sont considérés comme des bénéficiaires des résultats du projet. En fait au Vietnam, cette consultation est encore négligée bien qu'elle soit réglée juridiquement. En d'autres termes, il existe une conception « paradoxale » : les habitants qui sont des acteurs « en dedans



» sont considérés comme ceux « en dehors » (dont le rôle est négligé dans 2 phases de projet et d'après-projet d'une KDTM), et vice-versa, les spécialistes qui sont des acteurs « en dehors » sont considérés comme ceux « en dedans » (car ils peuvent intervenir trop profondément et forcer la démarche de la modalité de KDTM sur le plan théorique et la mise en place des KDTM sur le plan pratique avec leurs observations subjectives).

### **10.3. La communauté de « KDTMeurs » - leurs interactions et relations sociale autour du logement**

#### **10.3.1. Du lieu au lien**

Les résidents des KTT, en raison de la distribution du régime de subvention (les logements sont distribués par l'Etat en fonction des besoins de logement des personnels des établissements étatiques, des branches professionnelles ou des localités) avaient souvent des similitudes d'origine et de revenu. A ce moment-là, à cause de l'économie subventionnée et l'égalitarisme dans la division des produits et des marchandises, la différence du niveau de vie entre les foyers d'un KTT et entre les foyers à l'intérieur et à l'extérieur d'un KTT n'est pas importante. En d'autres termes, pendant l'époque des KTT, la polarisation dans les communautés des citoyens en général et les communautés des résidents des KTT en particulier n'est pas encore claire sur le plan du niveau de vie. La vie (initiale) aux KTT était relativement simple et homogène, les résidents pouvaient partager facilement la vie en raison du contexte socio-économique difficile du pays.

Pour les KDTM, car leurs logements sont vendus librement sur le marché, alors la structure et l'origine de la population aux KDTM sont plus diverses (car tout ce qui a la capacité économique peut devenir un propriétaire d'un logement à la KDTM). Et aussi en raison de l'impact de l'économie de marché, la polarisation du niveau de vie des citoyens vietnamiens dans le choix de leur habitation est de plus en plus claire. Plus concrètement, pour les groupes des KDTMeurs, cette polarisation est exprimée à plusieurs niveaux :

- (1) La co-existence des KDTM qui servent des « classes de vie » différentes : les KDTM de luxe pour les classes à revenu élevé et très élevé, les KDTM « moyennes » pour les classes à revenu moyen, les KDTM sociales ou institutionnelles pour les classes à revenu faible revenu... ;
- (2) La co-existence des 3 types de logement à même 1 KDTM : les villas pour les classes à revenu élevé et très élevé, les maisons (privées) de compartiment pour les classes à revenu peu élevé et moyen, les immeubles pour les classes à revenu faible ;
- (3) La co-existence des divers types d'immeubles : les immeubles de luxe et « moyens » pour les classes qui peuvent acheter eux-mêmes leur habitation, les immeubles sociaux et institutionnels pour les classes qui ne suffisent pas ou ne peuvent pas avoir la capacité économique d'acheter eux-mêmes leur habitation (besoin d'aide d'autres ressources).

Ce sont les 3 niveaux de co-existence qui rendent un mélange de niveaux de vie dans la communauté des KDTMeurs en créant la diversité sociale à nouvelles zones résidentielles de la ville. Mais le revers de cette diversité apporte des conflits liés à l'occupation spatiale et à la consommation des services publics aux KDTM. Ainsi, la co-existence des « classes de vie », d'une part entraîne l'aspect plus attrayant aux KDTM (qu'aux KTT) lorsque leur opérateur peut satisfaire les besoins des clients sur le principe de diversifier des produits immobiliers en fonction de la différence des capacités économiques des consommateurs différents, d'autre part cause aussi la comparaison jalouse sur le chargement et la qualité des services à la KDTM qui sont fournis par l'opérateur pour servir les différents groupes de population car chaque groupe apporte des profits (économiques) différents à l'opérateur.

Actuellement, pour acheter eux-mêmes une habitation aux KDTM (commerciales), la plupart des KDTMeurs ont souvent une certaine position dans la société urbaine ainsi qu'une certaine aisance économique accumulée depuis longtemps. Pour les foyers de jeunes couples - un des composants clés dans la structure de population aux KDTM, bien qu'ils ne puissent pas avoir ces éléments (sociaux et économiques), mais ils ont un soutien important de leur famille (leurs parents, leurs proches) pour acquérir un produit immobilier à une KDTM qui est considérée par eux comme un « milieu de vie plus moderne et civilisé ». Et ce sont le statut social, la capacité ou le soutien économique de la famille qui font les KDTMeurs sentir plus une « confiance en soi » quand ils s'installent dans les KDTM. Donc, si dans les KTT, les résidents peuvent se rapprocher par l'homogénéité de leur origine (leurs facteurs économiques sont négligés), mais la vie aux KDTM montre (et souligne l'importance d') une similitude dans le statut social et la capacité économique qui se traduit par un style résidentiel particulier des KDTM.

Mais pour les autres vietnamiens qui gardent encore le point de vue de « leur habitation fait (ou doit faire) fructifier leur argent » (l'habitation est mélangée avec des affaires commerciales), la KDTM n'est pas le meilleur choix en raison de la réglementation sur l'utilisation spatiale. C'est pourquoi, la plupart des KDTMeurs, en choisissant d'habiter aux KDTM, précisent souvent une démarcation claire entre leur domicile et leur lieu de travail. Cela rend également une différence caractéristique de l'atmosphère de vie et des relations, des interactions sociales entre les résidents (qui ont le même rôle de bénéficiaires des services fournis par les opérateurs) aux KDTM par rapport avec les autres zones résidentielles qui sont établies sous la forme de non-projets (dont les résidents jouent 2 rôles dans le même temps : les fournisseurs de quelques services et les bénéficiaires d'autres services).

### **10.3.2. Les sociabilités dans les KDTM**

Les nouvelles caractéristiques des relations sociales dans les grandes villes vietnamiennes sont toujours préoccupées par les spécialistes de sociologie urbaine car elles montrent les changements importants de mode de vie des citoyens causés par les nouveaux modes d'habitat et d'habitation. En conséquence, on fait attention aux relations communautaires, ou les relations « primaires » / traditionnelles, comme les voisinages, les parentés sous l'impact du processus d'industrialisation-modernisation,

d'urbanisation qui ont tendance à diminuer, même à disparaître et qui sont remplacées par les relations « plus modernes » comme les relations fonctionnelles des groupes des habitants ayant la similarité de profession, de niveau de vie ou participant ensemble aux groupes d'intérêts, aux associations informelles... Cette tendance se passe plus fortement dans les nouveaux quartiers résidentiels (dont les KDTM sont des exemples actuels) qui sont établis par les relations économiques (entre les habitants-acheteurs et les opérateurs-vendeurs) au lieu des parentés (entre les uns les autres des habitants) aux villages traditionnels.

Toutefois, les résultats de l'enquête dans 4 KDTM qui a été effectuée par TRINH Duy Luan (2012) apportent des signes plus positifs par rapport à ce que les spécialistes appréhendent. Aucun d'habitant dit qu'il « ne connaît rien ses voisins ». Près de la moitié des habitants interrogés font souvent « la salutation avec ses voisins » quand ils se voient à l'extérieur de leurs habitations. La moitié aussi affirme « sa connaissance sur le nom de ses voisins » et notamment, 85% des habitants « parlent parfois à leurs voisins ». Surtout, 18% des habitants interrogés disent qu'ils considéraient leurs voisins « comme leurs ami(e)s ». Il semble qu'aux KDTM « plus vieilles », leurs habitants se lient plus étroitement. Par exemple, la proportion des habitants qui considèrent leurs voisin(e)s comme leurs ami(e)s à la KDTM Linh Dam est 1/3, à la KDTM Trung Hoa - Nhan Chinh est 1/4 contre zéro à la KDTM Viet Hung (qui est celle « la plus jeune » des 4 KDTM enquêtées). En moyenne, un ménage de ces KDTM connaît 10 ménages « voisins » et la fréquence de communication entre eux est de « quelque fois par mois » (60%) à « quelques fois par semaine » (30%). La raison de ces communications donnée par eux est la similarité de leur âge, et en particulier la similarité de l'âge de leurs enfants alors ce sont leurs enfants qui renforcent les liaisons et les voisinages. Étonnamment, 75% des habitants interrogés considèrent leurs voisin(e)s comme les personnes sur lesquelles ils peuvent « compter » en certains cas nécessaires.

Évidemment, la communauté des habitants vivant dans 4 KDTM de l'enquête est assez bonne. Et cela correspond également aux notes d'évaluation élevées données par des habitants interrogés, ou aux sentiments très positifs sur le plan d'« environnement social » de leur KDTM. Généralement pour 4 KDTM enquêtées, la note l'évaluation moyenne sur le plan d'« environnement social » est de 3,83/5, sur le plan de « degré de sympathique des résidents » est de 3,94/5. Finalement, 90-100% des habitants trouvent que « les voisinages à leur KDTM sont bons ».

Donc, en fait, les voisinages et la communauté sont encore très fortes dans les relations des KDTMeurs, même si d'abord ils sont des personnes qui ne connaissent pas les uns les autres et ont plusieurs origines.

### **10.3.3. La ghettoïisation latente**

Toutefois, pour les relations sociales au niveau d'un immeuble ou d'un groupe des immeubles de la KDTM, si les KDTMeurs ont une certaine intimité car ils ont la similarité sociale et économique, les relations sociales au niveau d'une KDTM ou d'un groupe des KDTM et des quartier existants sont limitées par habitants eux-mêmes.

Certains groupes des KDTMeurs ne veulent pas partager les avantages auxquels ils ont droit avec les autres groupes (qui sont considérés comme les « classes plus basses ») car ils pensent qu'ils doivent payer des coûts plus élevés pour ces droits. En répondant à ce sentiment, les opérateurs doivent prendre des mesures pour isoler les différents groupes des KDTMeurs, limiter la présence physique des « étrangers » (non-résidents) et la « interaction indésirable » entre les sections aux KDTM ou entre les KDTM et les quartiers voisins (notamment pour les KDTM de « luxe »). Alors les KDTM de type « gated community » ou les sections de « sol de 20% » (pour le logement social et institutionnel) des KDTM (commerciales) sont des exemples typiques. Certains opérateurs de KDTM doivent classifier, répartir et faire le zonage des classes de service depuis la phase d'esquisser des stratégies et des orientations de leur KDTM en créant des KDTM différentes ou des sections différentes d'une KDTM qui servent spécifiquement certains groupes sociaux. Alors, ce sont ces KDTMeurs qui s'isolent psychologiquement, avec des aides de mesures physiques des opérateurs qui causent les risques de « ghettoïsation » latente des nouveaux quartiers résidentiels. Dans le contexte actuel des grandes villes du Vietnam, lorsqu'il existe des nouveaux riches (à cause de leur statut politique, social ou économiques) dont le niveau, le mode de vie ne sont pas influencés par les fluctuations du marché (parfois ce sont eux qui peuvent créer des fluctuations du marché), les demandes d'isoler leur environnement d'habitat (physique et social) et de jouir des services de luxe augmentent de plus en plus. Alors ces demandes entraînent de plus en plus des sections « bourgeoises » de la KDTM ou des KDTM « bourgeoises » de la ville - autrement dit elles représentent une sorte de « ghetto vietnamien ».

Le « ghettoïsation » des KDTM est aussi examinée dans le conflit entre le mode de vie urbaine (moderne) aux KDTM et le mode de vie rurale (traditionnelle) aux villages existants environnants. Parfois, ce mode de vie rurale traditionnelle est assimilé à l'arriération, à la rusticité, au niveau culturel faible, certains KDTMeurs (qui pensent qu'ils ont une position sociale « plus haute » et une vie « plus civilisée » dans la société urbaine) limitent leurs communications avec les habitants des villages environnants. Par exemple, ils ne veulent pas que leurs enfants fassent des études dans les écoles des villages ou ils n'utilisent pas d'infrastructures sociales telles que de culture, de divertissement et de loisirs des villages voisins, même si leur KDTM n'a pas encore un système scolaire et des infrastructures sociales complètes. Ils acceptent amener leurs enfants dans une autre école « plus urbaine », utiliser les équipements urbains qui peuvent se trouver plus loin (par exemple au centre-ville).

#### **10.4. La génération économique et la réhabilitation des KDTM d'après-projet**

##### ***10.4.1. Les premières métamorphoses et les premières réflexions sociales***

Bien que les KDTM soient mieux gérées que les KTT, elles sont encore chargées des premières métamorphoses architecturales comme les KTT : l'apparition des « cages à

tigre »<sup>9</sup> aux balcons et loggias qui détruisent des façades originales des immeubles. Les KDTMeurs établissent leurs « cages à tigre » en quelques raisons comme suivantes :

- (1) La conception architecturale des immeubles n'est pas encore vraiment raisonnable, tandis que les balcons et loggias sont trop petits, et ils ne suffisent pas aux travaux de ménage, comme le séchage des vêtements au soleil...;
- (2) C'est une mesure pour prévenir les vols ;
- (3) La balustrade de ces balcons et loggias est peu basse, donc elle est dangereuse pour les enfants et les personnes âgées (il y avait des incidents d'enfants qui tombent du balcons et loggias des immeubles aux KDTM)...

Figure 10.4.1.a : Les « cages à tigre » aux immeubles de la KDTM Den Lu 1 et 2



Source : <http://vnexpress.net/tin-tuc/thoi-su/chuong-cop-tan-cong-chung-cu-cao-tang-2214573.html>

L'établissement des « cages à tigre » aux balcons et loggias est en contradiction avec les règlements de sécurité (surtout lors de l'incident des immeubles), mais en raison de la conception qui ne garantit pas de sécurité de vie quotidienne, donc les gestionnaires ne peuvent pas en empêcher des habitants. L'article 38 de l'arrêté N° 126/2004/ND-CP le 26/05/2004 qui guide des condamnations pour les personnes ayant des violations de la réglementation sur la gestion et l'utilisation des immeuble

<sup>9</sup> « Cages à tigre » (« *chuồng cọp* » en vietnamien) est une expression populaire au Vietnam pour indiquer des grilles ajoutées spontanément sur les façades des immeubles (aux balcons et loggias des appartements) en raison de la sécurité ou l'élargissement de la surface des appartements.

ont mentionné : « Une amende de 300.000 VND à 500.000 VND est chargée pour l'un des actes suivants : la démolition, le changement, l'agrandissement sous toutes formes, la destruction ou la modification des composantes de la structure porteuse, des infrastructures techniques, des équipements communs et de l'architecture extérieure des immeubles ». Cependant, ces amendes sont trop basses, donc les habitants l'acceptent « volontiers » pour assurer le confort et la sécurité de leur vie. Même certains résidents des immeubles créent la pression pour que l'opérateur accepte la légalisation de ces « cages à tigre » sous une forme unique de tous les « cages à tigre » afin assurer la « synchronisation » des façades des immeubles.

Une autre métamorphose est l'existence de « mini-jardin potager privé » sur les terrains non-bâti ou des bâtiments incomplets non-utilisés. Evidemment, les propriétaires de ces « jardins » sont les KDTMeurs. Ils débarrassent des herbes des terrains, les clôturent pour planter des petits légumes et des épices utilisées dans les repas quotidiens. Autrement dit, les KDTMeurs profitent à haut degré des espaces non-bâti ou des bâtiments non-utilisés pour répondre à leurs besoins des légumes frais (lorsque la sécurité alimentaire des grandes villes du Vietnam n'est pas bien garantie), réduire les coûts de la vie (pendant la crise économique) et diminuer la dépendance aux services alimentaires des KDTM (lorsque les équipements commerciaux des KDTM ne sont pas encore complets).

**Figure 10.4.1.b : Les mini-jardins (privés) sur les trottoirs (publics) à la KDTM Van Khe**



Source : l'auteur (le 06/02/2014)

Pour définir clairement chaque « zone cultivée » de chaque famille, de nombreuses barrières temporaires, qui sont établies par des fils et des vieux sacs, créent un fouillis d'image, font perdre l'esthétique des KDTM. Pour les habitants qui ne trouvent plus de terrains non-bâti, ils profitent des barils d'éponge, des débris des matériaux de construction pour planter des légumes, les mettent sur des couvercles des tuyaux de drainage, des trottoirs ou n'importe quel espace vide autour des bâtiments.

En face de cette situation, de nombreuses autres KDTMeurs expriment leur désaccord. Ils disent que les cultures des légumes frais à la maison sont faits pour assurer la sécurité alimentaire pour la santé, mais ces cultures spontanées de type de « qui veut qui fait » fait le cadre de vie moderne des KDTM devenir sordide, en d'autres termes, ce sont les KDTMeurs eux-mêmes qui ruinent leur scène de vie avec leurs besoins quotidiens. Ils créent une image drôle : la « ruralisation » des KDTM. En outre,



d'abord ces cultures permettent de tirer meilleur parti de l'inoccupation des terrains, et puis elle devient l'occupation des espaces communs tels que des trottoirs, des terrains de jeux, des jardins publics ou des pelouses pour répondre aux besoins privés de « plantation en appoint ». Cette occupation entraîne la diminution de la qualité de l'espace, l'ensemble du paysage et le cadre de vie aux KDTM. En outre, car quelques KDTMeurs ont « occupé » des terrains, l'inexistence des terrains pour les autres est également l'une des causes des conflits, des problèmes de voisinage entre des KDTMeurs.

**Encart 10.4.1.c : L'article 23 du règlement sur la gestion et l'utilisation des immeubles promulgué par la décision N° 08/2008/QD-BXD le 28/05/2008 du Ministère de la Construction**

*L'article 23. Les actes suivants sont interdits : des agrandissements, des occupations des surfaces et des espaces communs, des endommagements des équipements communs des immeubles ; des démolitions, des changements, des démontages ou des modifications des éléments structurels porteurs, des infrastructures techniques et des équipements communs, de l'architecture extérieure des immeubles ; des éliminations des déchets, des eaux usées, des gaz d'échappement, des substances toxiques sans discernement ; des créations des infiltrations, des fuites et des pollutions environnementaux ; des élevages des bétails et des volailles aux sections communes des immeubles ; des élevages des bétails et des volailles aux sections privées des immeuble mais ces élevages influencent la sécurité, l'esthétique et le cadre de vie des autres habitants et des espaces publics...*

On peut expliquer ces « plantations en appoint » qui sont causées par les 3 acteurs liés étroitement au processus d'établissement-exploitation-gestion-utilisation des KDTM :

- (1) Les opérateurs acceptent l'introduction et l'installation des habitants bien que leurs projets de KDTM ne soient pas terminés et achevés ;
- (2) Les gestionnaires administratifs des autorités locales lâchent leur responsabilité (car ils ne reçoivent pas officiellement le transfert de gestion des opérateurs en raison de l'état inachevé des KDTM), ne traitent pas sérieusement et immédiatement les problèmes (cela fait des « plantations en appoint » devenir rapidement un mouvement systématique incontrôlable) ;
- (3) Les habitants doivent se débrouiller pour leur nouvelle vie aux KDTM lorsque les opérateurs et les autorités locales les laissent.

Egalement, en raison de l'état inachevé des KDTM, en plus de l'état de « plantation en appoint », les KDTMeurs occupent les espaces publics et communs pour faire les petites activités commerciales (lorsque le système des équipements commerciaux des KDTM n'est pas (encore) riche et divers pour répondre à tous les besoins quotidiens des habitants) en améliorant leur économie familiale et les conditions de confort de service des autres KDTMeurs. En fait, aux KDTM « plus populaires », ce phénomène est plus répandu, alors que, aux KDTM « plus de luxe », grâce à une gestion serrée de leur opérateur et meilleure conscience des KDTMeurs « plus supérieurs », pratiquement, ce phénomène n'existe pas.



### **10.4.2. Les éléments communs et privés**

Dans les KDTM, les immeubles est un type de logement qui comprend les éléments communs et ceux privés. Concernant à ces 2 types de propriété, il y a de plus en plus de disputations entre les habitants et les opérateurs qui sont causées par les usages des espaces, notamment des espaces communs, des immeubles aux KDTM.

L'article 70 de la Loi sur le logement de 2005 a donné les règlements pour déterminer ces 2 types de propriété. Cette détermination est reprise également dans le règlement d'usage des immeubles en date du 28/05/2008 publié par la décision N° 08/2008/QD-BXD du Ministère de la Construction.

#### **Encart 10.4.2.a : L'article 70 de la loi sur le logement de 2005**

*Article 70. Les éléments sous propriété privée et sous propriété commune dans un immeuble comme suit :*

*1. L'immeuble est le bâtiment qui comprend plus de deux niveaux avec des espaces de circulation, des escaliers et des infrastructures qui sont utilisés ensemble par de nombreux ménages et individus. L'immeuble a ses éléments sous propriété privée des ménages ou individus, et aussi ses éléments sous propriété commune de tous les ménages et les individus.*

*2. Les éléments sous propriété privée d'un immeuble comprennent :*

*a. Les espaces à l'intérieur de l'appartement, y compris de balcons, loggias attachés à l'appartement ;*

*b. Les autres espaces sont reconnues juridiquement sous propriété privée conformément à la loi ;*

*c. Le système des équipements techniques à l'usage privé associé étroitement aux appartements privés et les autres espaces sous propriété privée.*

*3. Les éléments sous propriété commune d'un immeuble comprennent :*

*a. Les espaces restants de l'immeuble hors les espaces sous la propriété privée réglés au-dessus ;*

*b. Les espaces et les systèmes de structures porteuses, les équipements techniques utilisés ensemble, y compris les cadres, les colonnes, les murs porteurs, les murs d'enveloppe et les murs de séparation entre des appartements, les planchers, les toits, les terrasses, les couloirs, les escaliers, les ascenseurs, les issues de secours, les tuyaux techniques, les parkings, les systèmes d'électricité, d'eau, de gaz, de communications, de radio, de télévision, de drainage, les fosses septiques, les parafoudres, les systèmes d'anti-feu et les autres éléments hors la propriété privée de n'importe quel appartement ;*

*c. Les infrastructures sont à l'extérieur de l'immeuble mais elles sont reliées étroitement à cet immeuble-là.*

Cependant, en 2010, dans l'arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010 du gouvernement central guidant en détail la mise en œuvre de la Loi sur le logement (appliqué officiellement depuis 08/08/2010), la détermination des éléments sous propriété privée et commune d'un immeuble est redéfinie comme suit :

**Encart 10.4.2.b : L'article 49 de l'arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010 guidant en détail la mise en œuvre de la Loi sur le logement**

*Article 49. Les éléments sous propriété privée et sous propriété commune dans un immeuble comprenant plusieurs propriétaires :*

*1. Les éléments et les équipements sous propriété privée d'un immeuble comprenant plusieurs propriétaires comprennent :*

*a. Les espaces à l'intérieur de l'appartement (y compris de balcons, loggias attachés à l'appartement) ; les autres espaces que l'opérateur vend aux propriétaires des appartements ou aux autres organisations, individus ;*

*b. Les espaces sous propriété privée de l'opérateur (que l'opérateur garde et ne vend pas, dont le prix n'est pas distribué aux prix de vente des appartements) ;*

*c. Les équipements utilisés séparément dans les appartements, dans les autres espaces sous propriété privée.*

*Les propriétaires des appartements et les propriétaires des autres espaces de l'immeuble sont nommés généralement comme les propriétaires de l'immeuble.*

*2. Les éléments sous propriété commune d'un immeuble comprenant plusieurs propriétaires qui sont les espaces et les équipements utilisés ensemble par tous les propriétaires de l'immeuble comprennent :*

*a. Les espaces sous la propriété commune des propriétaires de l'immeuble, y compris : les espaces de circulation commune, les couloirs, les escaliers, les ascenseurs, les terrasses, les cadres, les colonnes, les murs porteurs, les murs d'enveloppe et les murs de séparation entre des appartements, les planchers, les toits, les issues de secours, les fosses septiques, les zones piétonnes et les cours autour de l'immeuble, les autres espaces hors la propriété privée de n'importe quel propriétaire ;*

*b. Les autres espaces ne sont pas ceux sous la propriété privée des propriétaires réglés au-dessus ;*

*c. Les parkings de vélos, de véhicules des handicapés, de véhicules à moteur à deux roues sont construits selon les codes du bâtiment et peuvent être situés au sous-sol ou au rez-de-chaussée ou à autre étage de l'immeuble. Les parkings de voitures doivent être construits selon les codes du bâtiment, mais dont la propriété est réglée par l'opérateur : ils sont, soit sous propriété commune de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble, soit sous propriété privées de chaque propriétaire de l'immeuble*

*d. Les équipements de l'immeuble utilisés ensemble réglés à l'article 70 de la Loi sur le logement.*

*Les éléments sous propriété commune sont utilisés ensemble par tous les propriétaires de l'immeuble en fonction des règlements de la Loi sur le logement, de ce décret et les règlements sur la gestion et l'utilisation des immeubles.*

*3. La propriété privée et la propriété commune des éléments d'un immeuble sont précisées dans le contrat d'achat-vente de chaque appartement.*

Ainsi, en raison de cet arrêté, le moment de signer le contrat d'achat-vente entre l'opérateur et les résidents est une base importante pour déterminer les éléments sous propriété commune ou privée des immeubles aux KDTM.

**Tableau 10.4.2.c : La vérification des parts des immeubles sous la propriété privée et collective**

<i>Temps du contrat de l'achat-vente de l'appartement</i>	<i>Document juridique de base</i>	<i>Règlements supplémentaires</i>
avant 01/07/2006 <sup>10</sup>		La détermination des éléments sous propriété commune - privée est identifiée sur la base de l'accord contractuel et la répartition des coûts d'établissement de l'immeuble dans le prix d'achat-vente de l'appartement (si disponible). Si le contrat contient des dispositions claires sur la propriété commune et privée, il est la base juridique pour déterminer ces propriétés. Si non, ainsi que la décision d'approbation du projet ne mentionne pas cette détermination, les propriétés sont fondées sur les dossiers et les rapports d'examen financier du projet : si le coût des éléments ou des équipements de l'immeuble n'est par réparti au prix de vente des appartements, alors ces éléments-là et équipements-là sont sous propriété privée de l'opérateur, si non ils sont sous propriété commune de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.
Du 01/07/2006 au 11/04/2009	La Loi sur logement de 2005 (article 70)	
Du 11/04/2009 au 08/08/2010	- La Loi sur logement de 2005 (article 70) - Le circulaire N° 01/2009/TT-BXD le 25/02/2009 (article 3) <sup>11</sup>	La propriété privée et la propriété commune des éléments d'un immeuble sont précisées dans le contrat d'achat-vente de chaque appartement (conformément à l'article 70 de la Loi sur le logement). Dans le cas il existe des éléments sous propriété privée de l'opérateur ou des autres propriétaires hors des propriétaires des appartements, ils doivent être déterminés clairement.
Du 08/08/2010 <sup>12</sup> au présent	L'arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010 (article 49)	

Source : la synthèse de l'auteur

<sup>10</sup> La date effective de la loi sur le logement de 2005

<sup>11</sup> Le circulaire N° 01/2009/TT-BXD le 25/02/2009 du Ministère de la Construction règle quelques guides concernant la délivrance du certificat de la propriété de logement et la formulaire des contrats d'achat-vente des appartements aux immeubles aux projets de logement (en vigueur à partir du 11/04/2009)

<sup>12</sup> La date effective de l'arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010

Pour des éléments sous propriété commune de l'immeuble, selon l'article 49 de l'arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010, ils sont utilisés par l'ensemble des propriétaires de l'immeuble. Egalement, l'article 225 du Code civil détermine que « les propriétaires des appartements de l'immeuble ont les mêmes droits et devoirs dans la gestion et l'utilisation des espaces et des équipements communs ». Conformément à ces dispositions, les éléments sous propriété commune doivent être gérés et exploités par co-propriétaires (l'opérateur, les propriétaires des appartements et les autres propriétaires). Il s'agit que, parfois, dans le contrat de vente des appartements entre l'opérateurs et les résidents, la question de la propriété commune - privée n'est pas strictement mentionnée (conformément aux dispositions juridiques) lorsque l'opérateur profiter intentionnellement ce vague pour retirer des profits de l'exploitation privée des éléments sous propriété commune et les habitants signent leur contrat en ne s'intéressant qu'aux éléments sous leur propriété privée, en oubliant examiner les éléments sous propriété commune qu'ils ont le droit de exploiter.

En outre, actuellement, aucun document juridique ne règle concrètement ce qui a le droit direct de gérer et exploiter les éléments sous propriété commune, ainsi que le mode obligatoire de transfert de ces éléments de l'opérateur au conseil des copropriétaires de l'immeuble<sup>13</sup> pendant la phase d'après-projet des immeubles. Toutefois, la décision N° 08/2008/QD-BXD le 28/05/2008 du Ministère de la Construction précise également que c'est le conseil de copropriété de l'immeuble qui a le droit de signer des contrats avec des entreprises de la fourniture des services de gestion et d'entretien de l'immeuble. Ainsi, on peut comprendre que c'est le conseil de copropriété qui est le titulaire gérant la propriété commune et est le représentant juridique protégeant les droits et les intérêts légitimes des propriétaires de l'immeuble. Autrement dit, il est capable de représenter tous les co-propriétaires de l'immeuble dans la gestion, l'utilisation et l'exploitation des éléments sous propriété commune.

D'une part, en fait, les propriétaires de certains immeubles aux KDTM ne peuvent pas créer leur conseil de copropriété car la population nécessaire de l'immeuble est insuffisante ou l'opérateur ne transfère pas à dessein les éléments sous propriété communes aux propriétaires de l'immeuble (bien que cet immeuble est déjà achevé et mis en service) pour qu'il puisse les utiliser : il veut profiter, même occuper ces éléments pour les charger d'autres fonctions à sa manière sans demande des consultations des (autres) propriétaires de l'immeuble. Dans certains cas, l'opérateur convertit la propriété commune de ces éléments en celle privée (de lui ou de l'autre organisation ou individu). Ceci est la cause des conflits de propriété entre les résidents de l'immeuble et l'opérateur (ou le comité de gestion créé par l'opérateur) car, par conséquent, juridiquement, cette occupation ou conversion sans consentement de tous les copropriétaires est clairement illégale.

D'autre part, face aux documents juridiques actuels, il existe plusieurs règlements différents, parfois opposés, concernant les propriétés « compliquées ». Alors, c'est diffi-

---

<sup>13</sup> L'article 71 de la loi sur le logement règle : « le syndicat de copropriété est établi par les représentants des propriétaires et utilisateurs de l'immeuble. Le nombre des membres de ce syndicat est fixé dans le congrès des propriétaires et utilisateurs. Le mandat de ce syndicat est 3 ans au maximum. Ce syndicat fonctionne sur les principes collectifs et donne ses décisions suivant celles de la plupart des membres ».

cile de traiter catégoriquement ces conflits. Un exemple est les règlements concernant le parking des voitures de l'immeuble : selon l'article 70 de la Loi sur le logement, le parking est sous propriété commune ; mais selon l'arrêté N° 71/2010/ND-CP il peut être sous propriété commune ou privée (comme la décision de l'opérateur). Donc, il s'agit qu'un document de sous-loi pour guider l'introduction d'une loi et publié plus tard est incohérent avec cette loi-là. En fait, plusieurs documents concernant les questions de propriété commune et privée des immeubles sont publiés continûment mais ils ne les traitent pas encore efficacement car après chaque publication d'un document, il y aura des nouvelles questions. Cela montre la complication dans la gestion des immeubles aux KDTM en particulier et des KDTM en général pendant la phase d'après-projet quand les nouvelles vies des habitants et les nouvelles relations civiles sont introduites aux espaces résidentiels physiques « non-traditionnels » du Vietnam. Alors il s'agit qu'il faut avoir les modes de gestion et de traitement plus pratiques de l'Etat lorsque ces conflits de propriété ont l'origine des profits économiques des opérateurs et des demandes du confort et des conditions de vie des habitants qui sont 2 éléments souvent « antagonistes ».

#### **10.4.3. La culture de gestion avec les frais aux KDTM pendant la phase d'après-projet**

Après la commercialisation et la distribution des produits immobiliers pour l'installation de vie des habitants, afin de mieux gérer le fonctionnement, l'exploitation et la maintenance de ces produits pendant la phase d'après-projet, les opérateurs des KDTM ont souvent 2 options pour l'établissement du mode de gestion chargé par une entreprise de gestion qui est nommé généralement le « comité de gestion »<sup>14</sup> ou simplement le gestionnaire :

- (1) L'opérateur loue une entreprise qui se charge professionnellement d'affaires de gestion des KDTM d'après-projet ;
- (2) L'opérateur gère directement sa KDTM sous forme de création d'un département ou d'une entreprise de gestion qui fonctionne sous sa direction, alors, ce département ou cette entreprise est nommé(e) l'opérateur-gestionnaire ;

L'option (1) fait une professionnalisation dans la gestion des KDTM mais il entraîne une complication des affaires concernant la maintenance des bâtiments et des espaces lorsqu'ils sont gérés par 2 niveaux : la gestion administrative par l'entreprise et la gestion physique par l'opérateur (car les KDTM sont des « biens physiques » de l'opérateur). Alors, en fait, les opérateurs choisissent souvent l'option (2) , tels que la KDTM Ciputra est gérés par la Compagnie à responsabilité limité du development de zone résidentielle de Nam Thang Long qui est aussi l'opérateur du projet de KDTM Ciputra, les KDTM Linh Dam et Viet Hung sont gérées par la Compagnie à responsabilité limité des services pour les logements et zones résidentielles (HUDS) qui est dirigée directement par HUD, en raison des simplification de gestion et notamment des éléments économiques d'après-projet de leur KDTM (donc ils peuvent augmenter leurs

---

<sup>14</sup> « Ban quản lý » en vietnamien

profits grâce à la commercialisation des affaires de gestion). Le fonctionnement des services et la maintenance des bâtiments et des espaces se fait actuellement sur la base des frais, dont deux les plus importants sont le frais de services et le frais d'entretien.

Cependant, les conflits entre les habitants et les gestionnaires concernant les calculs, les encaissements et les utilisations de ces frais augmentent de plus en plus dans les KDTM, notamment pour les sections des immeubles où il existe plus l'état de « vague » entre de propriété commune et privée.

### **a. Les frais de services**

Les frais de services sont ceux mensuels que les habitant doivent payer en utilisant les services quotidiens fournis par les gestionnaires. La détermination de ce frais est clairement réglée dans le circulaire N° 37/2009/TT-BXD le 01/12/2009 du Ministère de la Construction guidant la méthode de détermination et de gestion du frais de services aux immeubles.

**Encart 10.4.3.a1 : L'article 3 du circulaire N° 37/2009/TT-BXD le 01/12/2009 du Ministère de la Construction guidant la méthode de détermination et de gestion du frais de services aux immeubles**

*Article 3. Le contenu des frais composants du frais de services aux immeubles :*

*1. Les frais de services aux immeubles, y compris :*

*1.1. Les frais directs, y compris :*

*a. Les frais pour des énergies, des matières premières, des carburants, des matériels et autres frais pour servir le fonctionnement des équipements des immeubles (y compris des ascenseurs, des pompes à eau, des générateurs de secours, des systèmes d'infrastructures techniques et autres équipements) ;*

*b. Les frais pour des contrôleurs des équipement des immeubles (ci-dessus) ;*

*c. Les frais pour quelques services aux immeubles tels que la sécurité, l'assainissement, la collecte des déchets, l'entretien du jardin et des bonsaïs, l'insecticides et des autres services, doivent être déterminés sur la base du volume des travaux à entreprendre et la répartition convenue montrés dans le contrat de services ;*

*d. Les frais pour l'éclairage public et l'eau publique ;*

*e. Les frais pour des papeteries, des meubles, des bureaux, de l'électricité, de l'eau et des autres frais pour le fonctionnement des gestionnaires.*

*1.2. Les frais généraux et administratifs des gestionnaires, y compris :*

*a. Les frais pour des salaires, des charges et des indemnités, des coûts d'assurance santé, d'assurance maladie, des fonds syndicaux et des autres déductions à payer les gestionnaires :*

*- Les salaires sont déterminés sur la base (...) des règlements actuels de l'État ;*

*- Les charges sont déterminées sur la base des contrats de travail ou des conventions collectives de travail des employés ;*

*- Les coûts d'assurance santé, d'assurance maladie, les fonds syndicaux sont déterminés*

sur la base des règlements actuels de l'État ;

b. Les charges d'amortissement des biens, des équipements des gestionnaires déterminés sur la base des règlements actuels du Ministère des Finances.

1.3. Les frais pour le fonctionnement du syndicat de copropriété de l'immeuble.

2. Les bénéfices raisonnables des gestionnaires sont au maximum de 10% du frais des services après la déduction des chiffres d'affaires des activités commerciales ou des services aux espaces sous propriété commune de l'immeuble (hors TVA).

3. La TVA selon les règlements actuels de l'État.

Le frais de services est calculé par la formule :

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$$

Parmi ceux-ci :

-  $G_{dv}$  Le frais de services calculé pour  $1m^2$  de surface de plancher des appartements et des autres espaces sous propriété privée (VND/ $m^2$ /mois) (TVA incluse) ;

-  $Q$  Le frais total de services par an (VND/an) (hors TVA) ;

-  $T_{dv}$  Le chiffre d'affaires des activités commerciales ou des services aux espaces sous propriété commune de l'immeuble (VND/an) ;

-  $S$  La surface totale de plancher des appartements et des autres espaces sous propriété privée ( $m^2$ ) ;

- 12 Le nombre de mois de l'an ;

-  $P$  La bénéfice à un niveau raisonnable (%) ;

-  $K_1$  Le facteur de réduction déterminé par les gestionnaires ;

-  $K_2$  Le facteur de répartition des surfaces (pour la surface chargée des fonctions hors l'habitation comme des bureaux, des commerces...) déterminé par le syndicat de copropriété de l'immeuble ;

-  $T$  La TVA.

Cependant cette détermination et cette formule de calculer le frais de services sont trop « compliquée » pour les gestionnaires et les habitants. Alors, en fait, les gestionnaires donne souvent un certain montant de frais de services sur la base de leur mode de calcul. Cela entraîne l'état de « trouble de frais » aux KDTM. A chaque KDTM, il existe un frais de services séparé : il est calculé pour un mètre carré de la surface de l'appartement (VND/ $m^2$ /mois) ou pour un ménage (VND/ménage/mois) et évidemment sans explication de ce mode de calcul. Alors, autrement dit, les frais de services sont peu « forcé » lorsqu'il n'existe pas de préaccord entre les gestionnaires et les habitants. Dans quelques cas, quand les habitants réagissent fortement contre l'irrationalité du mode de calcul, les gestionnaires doivent vraiment accepter la modification. Donc, en face de cette situation, en 2011, le Comité du peuple de Hanoi a publié la décision N° 4520/QD-UBND le 29/09/2011 des règlements obligatoires concernant les frais de services aux immeubles à Hanoi.



**Tableau 10.4.3.a2 : Les règlements des frais de services aux immeubles de 2011 du Comité du peuple de Hanoi**

<i>Types des immeubles</i>	<i>Montant (VND/m<sup>2</sup>/mois)</i>	<i>Travaux nécessaires</i>	
Les immeubles sans ascenseur	2.400	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Balayer et nettoyer des espaces publics du bâtiment (1 jour / 1 fois)</li> <li>- Gérer et faire fonctionner des équipements techniques du bâtiment</li> <li>- Vidanger des bassins d'eau communs (6 mois / 1 fois)</li> <li>- Assurer la sécurité à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment</li> </ul>	
Seuil minimal	3.100	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Balayer et nettoyer des espaces publics de l'immeuble (1 jour / 1 fois)</li> <li>- Gérer et faire fonctionner des équipements techniques du bâtiment</li> <li>- Organiser la répétition contre des incendies (1 an / 1 fois)</li> <li>- Vidanger des bassins d'eau communs (6 mois / 1 fois)</li> <li>- Assurer la sécurité à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment</li> </ul>	
Les immeubles ayant des ascenseurs	Seuil extensif	4.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Balayer et nettoyer des espaces publics de l'immeuble (1 jour / 1 fois)</li> <li>- Gérer et faire fonctionner des équipements techniques du bâtiment</li> <li>- Organiser la répétition contre des incendies (1 an / 1 fois)</li> <li>- Vidanger des bassins d'eau communs (6 mois / 1 fois)</li> <li>- Pulvériser de l'insecticide (1 an / 1 fois)</li> <li>- Soigner des plants, des pelouses à l'intérieur de la parcelle du bâtiment</li> <li>- Faire accueil pendant les heures administratives</li> <li>- Assurer la sécurité à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment</li> </ul>

*Source : La décision N° 4520/QĐ-UBND le 29/09/2011 du Comité du peuple de Hanoi pour l'approbation du régime et de la limite des frais de services aux immeubles à la ville de Hanoi*

Toutefois, la fixation de la limite des frais de services est rapidement opposé par les opérateurs-gestionnaires car la municipalité de Hanoi ne donne pas de raisons et de mode de calcul pour prouver la rationalité ces montants. Et cette fixation fait les opérateurs-gestionnaires sont dans l'illégalité puisque, en fait, les frais pratiques de services à plusieurs KDTM sont plus élevés que 4.000 VND/m<sup>2</sup>/mois qui est le montant

maximal de la limite réglée juridiquement, surtout aux KDTM « de luxe » comme la KDTM Ciputra<sup>15</sup>.

Pour les KDTM de HUD (gérées par HUDS), les frais de services à leurs immeubles sont bas et peu changé. Avant du lancement de la décision N° 4520/QD-UBND, le frais de services qui a été fixé par HUDS était 90.000 VND/ménage/mois<sup>16</sup>. Conformément aux règlements de la municipalité, puis ce frais est modifié en 1.500 VND/m<sup>2</sup>/mois pour les immeubles ayant les ascenseurs<sup>17</sup> (valable du 01/04/2012 au 31/12/2012) sur un montant total nécessaire de 5.483 VND/m<sup>2</sup>/mois calculé par HUDS (c'est-à-dire HUDS subventionne partiellement ses KDTMeurs de 3.983 VND/m<sup>2</sup>/mois, cette subvention est prélevée des recettes des autres activités de services de HUDS)<sup>18</sup>. Pourtant, ce montant est inférieur à la limite proposée par la municipalité de Hanoi et est égal au montant ancien qu'un ménage habitant à l'appartement de 60m<sup>2</sup> doit payer, mais pour les appartement ayant une superficie supérieure à 60m<sup>2</sup>, il est plus élevé. Par exemple pour un appartement de 100m<sup>2</sup>, le nouveau montant est 150.000 VND/ménage/mois qui est presque le double du montant ancien tandis que les services fournis restent les mêmes. L'augmentation, quoique peu élevé, fait réagir les habitants car l'opérateur-gestionnaire la décide unilatéralement sans pré-convention avec ses clients. Ensuite, selon l'avis N° 109/TB-HUDS-TB le 18/03/2012, depuis 30/09/2012, le montant de services aux immeubles de HUDS à Hanoi a été modifié encore une fois en 3.100 VND/m<sup>2</sup>/mois pour les immeubles ayant les ascenseurs<sup>19</sup>. En raison de la situation difficile de l'économie et après des réunions avec les représentants des habitants, HUDS a proposé un délai de l'application (c'est-à-dire, ce nouveau montant est valable du 04/01/2013 au 31/12/2014) et un ajustement (de réduction) de ce nouveau montant plus raisonnable, précisément comme suit :

**Tableau 10.4.3.a3 : Les frais de services aux immeubles des KDTM de HUD (valable du 04/01/2013 au 31/12/2014)**

<i>Superficie des appartements</i>	<i>Montant (VND/m<sup>2</sup>/mois)</i>	
	<i>Les immeubles sans ascenseurs</i>	<i>Les immeubles ayant les ascenseurs</i>
- Les appartements ayant leur superficie de moins	1.700	2.500

<sup>15</sup> En 2012, pour les immeubles à la KDTM Ciputra, le frais complet théorique de services calculé par l'opérateur était 12.500 VND/m<sup>2</sup>. Mais en raison des soutiens de l'opérateur, les habitants doivent payer 7.000-8.000 VND/m<sup>2</sup>/mois (4.000-5.000 VND/m<sup>2</sup>/mois pour les habitants des villas).

<sup>16</sup> Le frais de services aux immeubles des KDTM de HUD était 30.000 VND/ménage/mois avant 2008, 45.000 VND/ménage/mois en 2009, 60.000 VND/ménage/mois en 2010 et 90.000 VND/ménage/mois à partir du mois de 10/2011.

<sup>17</sup> ... et 1.000 VND/m<sup>2</sup>/mois pour les immeubles sans ascenseur

<sup>18</sup> Selon la note officielle N° 28/HUDS-DVDT de HUDS annonçant la modification du frais de services aux immeubles gérés par HUD.

<sup>19</sup> ... et 2.400 VND/m<sup>2</sup>/mois pour les immeubles sans ascenseur

de 80m <sup>2</sup>		
- Premiers 80m <sup>2</sup> des appartements ayant leur superficie de plus de 80m <sup>2</sup>		
- La superficie de 80-100m <sup>2</sup> des appartements ayant leur superficie de 80m <sup>2</sup>	1.000	1.200
- La superficie supérieure à 100m <sup>2</sup> des appartements ayant leur superficie de plus de 100m <sup>2</sup>	500	600

Source : <http://huds.com.vn/thong-bao/thong-bao-dieu-chinh-gia-dich-vu-nha-chung-cu-tai-cac-khu-do-thi-tren-dia-ban-thanh-pho-ha-noi-do-cong-ty-tnhh-mot-thanh-vien-dich-vu-nha-o-va-khu-do-fDgy.html> (consulté au 26/06/2013)

Alors, par exemple, pour un appartements de 120m<sup>2</sup> à un immeuble ayant des ascenseur, ces frais de services est  $80\text{m}^2 \times 2.500\text{VND}/\text{m}^2 + 20\text{m}^2 \times 1.200\text{VND}/\text{m}^2 + 20\text{m}^2 \times 600\text{VND}/\text{m}^2 = 236.000 \text{ VND}/\text{mois}$  (contre le frais de services de 840.000-960.000 VND/mois d'un appartement de même 120m<sup>2</sup> à la KDTM Ciputra en 2012), soit le montant moyen est de 1.967 VND/m<sup>2</sup>/mois (plus faible que le montant proposé de 3.100 VND/m<sup>2</sup>/mois). Donc, les KDTMeurs de HUD estiment que ces nouveaux montants sont plus raisonnables pour eux, c'est pourquoi ils acceptent la nouvelle proposition de HUD. Il s'agit que le calcul initial de HUDS est encore peu subjectif. Alors, s'il existe des préaccords entre les fournisseurs (les opérateurs-gestionnaires) et les consommateurs (les KDTMeurs), les frais de services sont plus raisonnables et plus avantageux pour tous ces 2 acteurs et les conflits concernant des frais de services diminuent. Et c'est cette proposition des frais de services fondée sur la convention avec ses consommateurs qui fait mieux augmenter le prestige et l'image des KDTM de HUD en particulier au marché immobiliers des KDTM en général.

Les montants analysés ci-dessus montrent qu'il y a une énorme différence entre les frais de services des KDTM, notamment entre les KDTM « de luxe » et les KDTM « populaires ». Cette différence s'explique par le nombre et la qualité de services à chaque KDTM. Cependant, d'une part, la fixation des frais de services de la municipalité cause les difficultés pour les opérateurs-gestionnaires lorsqu'ils ne peuvent pas (s'ils veulent) fournir plus de et meilleurs services, évidemment avec les montants plus élevés. D'autre part, la différence entre les frais de services des KDTM (gérées par les opérateurs-gestionnaires différents) provoque également des comparaisons de la qualité de services (correspondant au montant que les KDTMeurs doivent payer). Ces comparaisons entraînent de plus en plus des conflits quand les opérateurs-gestionnaires ne veulent qu'augmenter le montant des frais au lieu d'améliorer la qualité de services à leur KDTM.

Reconnaissant les questions mentionnées ci-dessus, le 31/05/2013, la municipalité de Hanoi continue lancer une autre décision N<sup>o</sup> 3431/QD-UBND pour la modification des frais de services aux immeubles (cette décision est appliquée pendant une période d'un an à partir du 31/05/2013). Conformément à cette décision, le Service municipal de la Construction de Hanoi force les opérateurs-gestionnaires à respecter la limite

proposée, c'est-à-dire le montant maximal proposé est une référence pour qu'ils puissent donner leurs montants plus raisonnables.

**Tableau 10.4.3.a4 : Les règlements des frais de services aux immeubles de 2013 du Comité du peuple de Hanoi**

Types des immeubles	Montant (VND/m <sup>2</sup> /mois)	
	Minimal	Maximal
Les immeubles sans ascenseur	450	5.000
Les immeubles ayant des ascenseurs	800	16.500

*Notes: Le montant minimal/maximal correspond à la fréquence et la qualité la plus basse/haute de services pour le fonctionnement de l'immeuble dans des conditions normales*

*Source: La décision N° 3431/QĐ-UBND le 31/05/2013 du Comité du peuple de Hanoi règle le cadre des frais de services aux immeubles à Hanoi*

Alors, après 2 ans, le montant maximal permis augmente de plus de 4 fois (du niveau de 4.000 au niveau de 16.500 VND/m<sup>2</sup>/mois). Donc, les opérateurs-gestionnaires et les KDTMeurs doutent encore une fois de la base de ce nouveau montant bien que la municipalité explique la raisonnable des nouveaux règlements avec le relâchement des amplitudes des limites. Il s'agit que les bonnes volontés (pour l'assurance des intérêts des habitants) et les souhaits (pour l'établissement de la stabilité des frais de services donnés par des opérateurs-gestionnaires) de la municipalité ne sont pas accueillis bien. Tous ces 2 acteurs n'utilisent que ces règlements quand ils deviennent utiles pour eux. Autrement dit, les KDTMeurs veulent encore un mécanisme de convention entre eux et les opérateurs-gestionnaires supporté par les autorités. Et pour les opérateurs-gestionnaires, ils veulent encore une « liberté absolue » des frais de services dont la nature est une « marchandise » du marché libre. En fait, actuellement, ils doivent choisir une des deux solutions suivantes :

- (1) Ils « rompent les règlements » et acceptent l'illégalité afin de maintenir leurs opérations rentables qui leur apportent les revenus importants pendant la phase d'après-projet ;
- (2) Ils réduisent le nombre et la qualité des services pour assurer les frais de services dans les limites autorisées par la municipalité.

Les 2 solutions ci-dessus mènent aux désavantages des habitants. En essence, les services aux KDTM sont complètement différents des autres marchandises au marché libre, car ils sont peu « obligatoires » pour les consommateurs et sont presque exclusivement fournis par les opérateurs-gestionnaires. Les KDTMeurs ne peuvent pas les acheter ailleurs ou avoir un autre choix lorsqu'ils habitent à une KDTM. Par conséquent, pour assurer les intérêts à long terme des KDTMeurs et limiter les litiges entre eux et les opérateurs-gestionnaires, il faut aux autorités établir un autre mécanisme

plus efficace (au lieu du lancement les chiffres « forcés ») de diriger et harmoniser les transactions civiles et commerciales aux KDTM pendant la phase d'après-projet.

### ***b. Le frais d'entretien***

Le frais d'entretien ou le fonds d'entretiens d'un immeuble est le montant que les propriétaires des appartements de cet immeuble-là doivent payer pour faire effectuer des travaux d'entretien et de réparation des éléments sous propriété commune après l'expiration de garantie de ledit immeuble (pour les éléments sous propriété privée, ils sont entretenus par leurs propriétaires). Selon l'article 54 de l'arrêté N° 90/2006/ND-CP le 06/09/2006 du Gouvernement guidant en détail l'introduction de la loi sur le logement, le frais d'entretien est défini comme suit :

**Encart 10.4.3.b : L'article 54 de l'arrêté N° 90/2006/ND-CP le 06/09/2006 du Gouvernement guidant en détail l'introduction de la loi sur le logement**

*Article 54. Le frais d'entretien pour les éléments sous propriété commune aux immeubles ayant plusieurs propriétaires*

*1. Pour les immeubles vendues après la date de la loi sur le logement en vigueur, son opérateur doit verser les frais suivants au fonds d'entretiens :*

*a. Pour les espaces vendus, leur frais d'entretien est 2% de leur chiffre d'affaires. Ce frais est inclus dans le montant total de vente que l'acheteur doit payer ;*

*b. Pour les espaces non-vendus (à l'exclusion des espaces sous propriété commune), leur frais d'entretien est 2% de leur valeur économique. Leur valeur est calculée selon le prix des appartements le plus élevé.*

*Ces frais sont calculés hors TVA.*

*2. Pour les immeubles vendues avant la date de la loi sur le logement en vigueur, les frais d'entretien de 2% sont chargé comme suit :*

*a. Pour les espaces non-vendus (à l'exclusion des espaces sous propriété commune), leur frais d'entretien est chargé par l'opérateur.*

*b. Pour les espaces vendus, 70% de leur frais d'entretien est chargé par leur propriétaire, 30% restant est subventionné par les autorités locales.*

*3. Le fonds d'entretiens doit être versé à un compte aux banques commerciales et géré par le syndicat de copropriété de l'immeuble conformément aux règlements de gestion des immeubles.*

*4. Si le fonds d'entretiens ne suffit pas aux travaux d'entretiens, les propriétaires doit contribuer un supplémentaire correspondant leur surface. Si l'immeuble est détruit mais il existe encore le fonds d'entretiens, ce fonds est destiné aux relogements des propriétaires anciens ou transfert au fonds d'entretien de nouvel immeuble reconstruit.*

L'article 20 de la décision N° 08/2008/QD-BXD le 28/05/2008 du Ministère de la Construction règle que c'est l'opérateur qui doit créer un compte du fonds d'entretiens à une banque commerciale et ses intérêts mensuels doivent être attachés pour renforcer ce fonds. Cependant, après la date de publication de ces documents juridiques,

en fait, la gestion du fonds d'entretiens des immeubles aux KDTM n'est pas effectuée conformément à ces documents.

Bien que le transfert de la gestion du fonds d'entretiens de l'opérateur au syndicat de copropriété soit réglé par les documents juridiques, il est impossible d'effectuer ce transfert quand l'opérateur ne veut pas verser les frais d'entretien qui ne sont pas vraiment petits et dérisoires par nature pour les occuper et les utiliser « temporairement » à servir les autres buts de l'opérateur. Légalement, le syndicat de copropriété a droit de faire un procès civil mais son statut juridique (essentiellement il est juste-ment un groupe des personnes élu par les copropriétaires d'un immeuble) n'est pas suffisant et important pour demander ce montant si l'opérateur retarde à dessiner le transfert, car il n'existe pas encore de règlements concrets des traitements pour ces conflits.

Alors, on peut trouver que les règlements juridiques et la culture de gestion des questions des immeubles pendant leur phase d'après-projet sont encore nouveaux au Vietnam. Ainsi, pour trouver une solution générale plus efficace sur la base de l'harmonisation des intérêts des KDTMeurs (qui ont l'intention d'attacher leur vie aux KDTM à long terme) avec les profits des opérateurs (qui veulent toujours retirer des bénéfices de leur KDTM d'après-projet), il n'est pas facile. Plusieurs opérateurs et opérateurs-gestionnaires, en raison de leurs profits, font la sourde oreille et ne tiennent pas compte des intérêts de leurs KDTMeurs. Et vice-versa, il existe aussi des KDTMeurs qui profitent des vides ou de l'état incomplet de la loi pour donner leurs prétentions exorbitantes aux opérateurs. En outre, lorsqu'il y a des litiges entre ces 2 acteurs, la résolution des autorités locales qui n'est pas encore catégorique provoque la prolongation et devient plus compliquée. Par conséquent, une publication d'une loi ou d'un document de sous-loi plus global (au lieu de plusieurs documents épars comme le mode actuel de gestion des autorités) sur la gestion des affaires civiles et économiques pour les immeubles des KDTM en particulier et pour les KDTM en général est très nécessaire dans une tendance de légalisation des relations entre les acteurs concernant la phase d'après-projet des KDTM.

### **10.5. Conclusion : Comment prévoir les accords entre l'économie dans un projet social et la socialité dans un projet économique pour s'adapter de mieux en mieux au développement spatial urbain ?**

Ainsi, après la phase d'établissement sous forme des projets, les KDTM sont introduites à la ville et elles commencent leur vie et leur rôle d'une « zone résidentielle » dans une relation administrative et sociale entre 3 acteurs importants :

(1) Les KDTMeurs : ce sont les acteurs clés et les plus importants dans les activités des KDTM sous le nom d'un quartier résidentiel vrai. En d'autres termes, il existe un transfert du rôle d'« acteurs principaux » pendant 2 phases différentes d'un projet de KDTM : la première phase du projet de KDTM lorsque « une KDTM = un PROJET » (dont l'opérateur joue un rôle crucial dans le succès de la mise en place des KDTM sur les aspects des espaces physiques) et la deuxième phase de la KDTM d'après-projet lorsque « une KDTM = un QUARTIER » (dont les habitants jouent un rôle décisif dans

l'attractivité de vie aux KDTM sur les aspects des activités sociale et des satisfactions psychologiques) ;

(2) Les opérateurs(-gestionnaires) : théoriquement, ces acteurs jouent un rôle pour aider, soutenir et pour faciliter l'introduction d'une nouvelle vie de leurs KDTMeurs pour que leur quartiers de KDTM deviennent « plein de vitalité » par leur gestion, par l'entretien de la qualité du cadre de vie ;

(3) Les autorités : ils résolvent et règlent les relations civiles et économiques entre les KDTMeurs et les opérateurs(-gestionnaires) pour que les KDTM soient bien introduites et deviennent une partie organique de l'espace de la ville.

Mais la réalité actuelle des KDTM montre que ces relations réciproques entre ces 3 acteurs contiennent encore des incertitudes en raison des conséquences des problèmes qui ont leur origine pendant la phase de projet de KDTM mais ne sont pas encore résolus exhaustivement. En d'autres termes, les conflits actuels concernant l'introduction des KDTM d'après-projet sont causés par des affaires « à la va-vite » précédentes :

(1) « A la va-vite », les opérateurs établissent des projets de KDTM pour retirer plus rapidement leurs profits de la commercialisation des produits immobiliers en ignorant en dessein les calculs nécessaires entre leurs possibilités financières mobilisables au marché (qui dépend bien de la situation économique et du contexte social au niveau national et municipal) et les pouvoirs d'achat réel du marché (qui sont fondés sur les besoins de logement réels des habitants ainsi que leur possibilité économique). Ce sont les calculs « à la va-vite » qui font que plusieurs projets de KDTM deviennent des « corps sans âme » lorsque leur opérateur ne peut pas appeler les financements (en supplément) pour continuer et finir les projets ; ne peut pas attirer les habitants ayant réellement besoin d'une habitation à venir vivre durablement ;

(2) « A la va-vite », les KDTMeurs signent leur contrat d'achat de logement aux KDTM en s'intéressant aux éléments physiques et économiques (initiaux) de logement (comme la surface, le montant à payer...) mais ne tenant pas compte des conventions initiales sur les services ajoutés inclus qui sont très importants à créer leur qualité de vie en dehors du logement qu'ils achètent. Ces signatures « à la va-vite » peuvent entraîner les conséquences d'une pénurie de « contrefaçon » et des fièvres de logement causés par la perturbation des informations, des trucs de vente ou par la mentalité de foule de plusieurs habitants (qui achètent leur logement selon les autres), mais peut-être aussi car des habitants ne connaissent pas encore la nouvelle procédure et la culture résidentielle des KDTM (surtout aux sections des immeubles où il existe à la fois les éléments sous propriété privée que chaque habitant a droit de décider entièrement et les éléments sous propriété commune qu'il a droit de décider partiellement) ;

(3) « A la va-vite », les autorités approuvent les projet de KDTM sur la base de leurs évaluations subjectives de « succès » des premières KDTM de test en permettant rapidement la multiplication incontrôlable dans un contexte de manque des cadres macro et micro-juridiques, ainsi que sans prévision des questions spatiales, sociales et économiques causées par l'introduction des KDTM à la ville. « A la va-vite », les auto-



rités lancent continûment les documents juridiques (avec les chiffres et les règlements « forcés » et « impératifs ») concernant la direction plein la théorie pour cette introduction. Il s'agit qu'il existe souvent des conflits dans ces documents bien qu'ils soient destinés à résoudre des conflits pratiques aux KDTM.

Les questions actuelles des projets de KDTM sont l'absence d'un établissement spécifique de gestion particulière et le manque d'un système des documents juridiques qui sont assez complets et liés plus généralement à l'ensemble du processus de fabrication-exploitation-maintenance des KDTM pendant les 2 phases de projet et d'après-projet. En d'autres termes, maintenant, en fait, il existe plusieurs établissements à plusieurs niveaux qui participent ensemble à la gestion des KDTM mais chaque établissement à chaque niveau lance son propre mode de direction en empiétant parfois sur les droits de l'autre. En plus, au Vietnam, on conçoit que les KDTM dont la planification spatiale est approuvée deviennent des zones « inviolables » et « inaliénables ». Alors les autorités abandonnent leur responsabilité et la transfèrent aux opérateurs qui deviennent les « patrons dictatoriaux » des projets. Cet abandon entraîne l'état incontrôlable des autorités pour la synchronisation entre des infrastructures techniques et sociales comme la proposition initiale des opérateurs. Plus généralement, le manque d'infrastructures techniques et sociales, l'absence de liens entre les KDTM les unes avec les autres, entre les KDTM avec les quartiers résidentiels existants environnants sont la conséquence du développement (spatial et social) non-planifié des formes de logement planifié.

Les investissements actuels dans le développement des projets de KDTM en particulier et des projets de quartiers résidentiels en général visent principalement au but de retraitage des profits économiques des investisseurs sans préoccupation pour les besoins sociaux et le développement durable de la ville. On peut trouver que la rentabilité est mise en premier ordre par les opérateurs car, simplement, ils sont des entreprises qui fonctionnent dans une économie de marché. Par conséquent, les KDTM sont considérées comme les moyens efficaces de gagner de l'argent non seulement pendant la phase de commercialisation des produits immobiliers, mais aussi pendant la phase de commercialisation des services d'après-projet. Mais il s'agit que, après atteindre la rentabilité souhaitée, les opérateurs ne fournissent pas complètement de produits et de services adéquats correspondant aux profits qu'ils gagnent ainsi qu'à leur promesse initiale des quartiers bien vivables dans l'avenir. Notamment, les espaces sociaux pour la communauté des KDTMeurs sont cassés, ou commercialisés sur les niveaux de l'ensemble de KDTM et de chaque groupe de logement à la KDTM. Cela signifie que les conditions de confort nécessaires ou minimaux dont les KDTMeurs peuvent bénéficier gratuitement sont enlevées partiellement. Les opérateurs s'absorbent dans leur établissement des espaces « commercialisables » aux KDTM (dont les profits sont mesurables par des calculs économiques) au lieu des endroits où les KDTMeurs vivent dans des conditions de vie meilleures, plus heureux et plus agréables (qui sont des objectifs difficilement mesurables).

Aux villes vietnamiennes en général et à Hanoi en particulier, bien que les KDTM aient été introduites depuis près de 20 ans, il n'existe pas encore d'enquête à grande échelle sur les commentaires des KDTMeurs sur cette modalité d'habitat. La plupart

des « succès » aux KDTM sont représentés par les évaluations des autorités, des spécialistes et surtout des opérateurs-promoteurs qui sont peu subjectives, unilatérales et ne reflètent pas par définition la réalité. D'autre part, les habitants pensent souvent que la planification spatiale, le développement urbain de la ville sont décidés uniquement par des acteurs « suprêmes » (comme les autorités, les spécialistes...), donc les commentaires des habitants ne sont qu'un « formalisme ». En fait, ces commentaires sont les bases importantes pour que les acteurs « suprêmes » puissent trouver de meilleurs moyens de gérer le développement de la modalité de KDTM ; pour que cette modalité soit moins théorique, plus pratique ; également pour que les opérateurs puissent trouver la stratégie de leur KDTM en créant des personnalités et des points forts de concurrence au marché immobilier. Si une KDTM est jugée comme un vrai quartier résidentiel vivable, chaque KDTMeur, chaque spécialiste et chaque (opérateur-)gestionnaire ont le droit égal d'exprimer son opinion qui peut contribuer à un certain degré à la fabrication de la ville. Cependant, en fait, dans le contexte actuel du mode de planification spatiale des villes vietnamiennes il semble que le rôle des habitants est négligé. Dans le processus du lancement des décisions, les consultations des avis ou les participations des habitants ne sont pas réglées clairement et systématiquement. Même, dans de nombreux cas, il existe seulement les annonces des autorités aux habitants (même aux opérateurs) sans discussion. Dans autres cas, si leurs commentaires ne sont pas examinés, les habitants les partagent dans les groupes sociaux comme des associations professionnelles, des forums en ligne... en créant des conflits sociaux entre les différents groupes d'intérêt liés à l'ensemble du processus de fonctionnement-exploitation des KDTM.

Les opérateurs, après la fin du rôle (irremplaçable) d'un « patron du projet », pendant la phase d'après-projet, veulent continuer à occuper la position d'un « patron du quartier » reflété par leur traitement pour leurs clients. C'est cette usurpation de pouvoir qui fait que les KDTM ne peuvent pas devenir un quartier résidentiel ayant sa réelle autonomie, en d'autres termes les KDTM ne peuvent pas avoir leur vie indépendante qui est fondée sur des institutions et des relations civiles d'auto-accords entre les résidents comme aux quartiers résidentiels traditionnels du Vietnam. Les KDTM sont encore chargées par la gestion de leur opérateur-gestionnaire sous forme de la commercialisation des affaires d'après-projet. Cela cause la difficulté de l'introduction des KDTM dans l'espace social et urbain de la ville. ↩



## CONCLUSION

UN-Habitat (2014) a commenté « Le nombre d'unités de logement dans les zones urbaines a augmenté de 4,0 millions en 1999 à 6,8 millions en 2009. Plusieurs typologies modernes de logement sont introduites sur le marché immobilier, en particulier les immeubles pour de nombreuses familles. Le fonds de logement est relativement nouveau et diversifié en ouvrant la voie à l'amélioration de l'accès au logement. L'espace résidentiel est également amélioré de manière significative, la surface moyenne de logement par habitant du pays est passée de 7,0m<sup>2</sup>/hab en 1999 à 16,7m<sup>2</sup>/hab en 2009. Quelques groupes sociaux, tels que les étudiants, les travailleurs des parcs industriels, les personnes à faible revenu dans les zones urbaines commencent à bénéficier de la politique de soutien sur le logement. Le secteur privé se développe significativement, crée un élan important dans le marché de logement en particulier, et le marché immobilier en général. Les industries immobilières contribuent bien à la croissance du PIB du pays ».

Bien que le commentaire de l'UN-Habitat ne mentionne pas directement et spécifiquement la modalité de KDTM, mais on peut trouver que cette modalité a contribué significativement au succès ci-dessus à travers sa fourniture de logements planifiés en grande quantité et dans le respect des normes de construction. Après 20 ans depuis le moment où les premières idées d'une nouvelle modalité de résidence ont proposées dans les nouvelles conditions économiques et le nouveau développement du Vietnam, non seulement à Hanoi, mais aussi à autres villes, les KDTM deviennent des atouts dans l'espace urbain, des éléments largement connus dans le développement spatial contemporain et contribuent à la formation d'une nouvelle culture, d'un nouveau mode de vie. En regardant en arrière sur l'histoire de la formation et le développement des KDTM, on peut trouver les raisons de la naissance de cette modalité :

(1) C'est l'influence des principes, des méthodes, des points de vue sur l'établissement des typologies spatiales dans les villes du monde introduits au Vietnam auparavant (lorsqu'ils étaient « sélectionnés » et « filtrés » par le gouvernement) et maintenant (lorsqu'ils sont introduits « plus librement » en raison de la mondialisation et de l'ouverture vers le monde du Vietnam). En face de la concurrence à l'échelle régionale et mondiale sur leur position, les villes vietnamiennes doivent se développer, améliorer et rénover leurs espaces physiques et sociaux internes qui sont considérés comme les conditions préalables de contre-transfert à recevoir les éléments culturels - politiques - économiques externes ;

(2) La réforme économique du Vietnam causée par les exigences internes et les impacts externes conduit à une place importante du secteur privé en enlevant le mono-

pole (pendant un long temps) de l'Etat dans le domaine de la fabrication et distribution de logements. La participation des « nouveaux » acteurs entraîne les « nouvelles règles » et « nouvelles modalités » proposées par l'Etat qui n'est plus actuellement l'acteur unique, mais est encore l'acteur le plus important dans une économie de marché à orientation socialiste ;

(3) La formation du marché (libre) du logement dans le contexte de l'urbanisation et de la métropolisation aux villes du Vietnam est causée par l'augmentation rapide des besoins des citadins anciens (sous forme de rénovation et amélioration de la qualité des vieux quartiers résidentiels) et nouveaux (sous forme de développement des nouveaux quartiers résidentiels). Bien que les modalités de logement développé spontanément contribuent à mettre sur le marché un grand nombre de logements, ce sont les modalités de logement planifié sous forme de projets qui améliorent considérablement la qualité de logement urbain lorsqu'elles sont gérées par les outils juridiques plus puissants fondés sur les nouvelles politiques concernant les éléments d'entrée et de sortie de ce marché ;

(4) Les projets dans le domaine de la construction, y compris les projets de fabrication des logements en grand nombre gérés par les entreprises, deviennent un outil de gestion effectif et moderne pour créer les espaces urbains « mis en ordre » attachés à la procédure de « (re)faire la ville », contre le mode « traditionnel » de développement spatial fondé sur la base des travaux de construction séparés et personnalisés des habitants.

Après plusieurs références, tests, changements et modifications, les KDTM sont introduites dans les villes du Vietnam sous la forme de projets dont le synchronisme des infrastructures techniques et sociales est toujours souligné pour établir des quartiers résidentiels modernes et confortables. Les projets de KDTM, en théorie, sont mis en place sur la base des principes suivants :

(1) Les directions du développement économique - social - spatial des autorités centrales et locales (provinciales/ville-provinciales) conduisent au système des stratégies spatiales et des plan(ification)s urbain(e)s dont les POS et la prévision de la demande de logement correspondant aux phases différentes de développement sont importants ;

(2) L'amélioration de l'environnement d'investissement pour la construction d'infrastructures urbaines en général et de logement en particulier est fondée sur l'établissement et le perfectionnement d'un système juridique plus ouvert mais plus strict. Les secteurs économiques, en particulier le secteur privé des entreprises domestiques et étrangères sont encouragés à participer aux projets dans les domaines qui étaient auparavant monopolisés par l'Etat à travers les politiques préférentielles et les soutiens financiers de l'Etat ;

(3) L'Etat assure une harmonie entre les droits et les obligations des parties impliquées dans le processus de formation et d'établissement des projets sur le principe « toutes ces parties ont leurs bénéfices » vers une durabilité dans le développement spatial et social pour chaque ville en particulier et pour l'ensemble des villes en général.

Avec de nombreux autres types de projets importants (de transport, de parcs industriels, de services publics...) de la ville, les projets de logements dont ceux de KDTM jouent un rôle considérable apportent aux villes vietnamiennes les changements rapides en créant une nouvelle tendance de développement au Vietnam : (re)faire les villes en projets. Plus précisément, dans le domaine de la fabrication de logement, pendant les 20 dernières années, les politiques et les cadres juridiques sur le logement se sont considérablement améliorés. De nombreuses réglementations sont mises en place pour assurer le DUS, le droit de propriété de logement et le droit d'aliénation foncière des habitants. Plusieurs mesures sont également adoptées pour améliorer le fonctionnement du marché de logement et toucher l'égalité des droits des acheteurs/consommateurs et des vendeurs/producteurs. Le DUS qui peut être acheté et vendu apporte des signaux positifs au marché en attirant des investissements dans le domaine immobilier. Certains pouvoirs de décision sont décentralisés et délégués aux autorités locales. Les politiques globales de développement urbain et de logement sont lancées, et le logement est considéré comme un élément important du plan de développement socio-économique des autorités centrales et locales. Ces politiques permettent la conversion de logements qui est considéré comme un intérêt social (pendant l'époque de l'économie planifiée) en une marchandise distribuée par le marché (pendant l'époque de l'économie de marché). Il existe aussi des encouragements sur la mobilisation des ressources sociales pour le développement du logement.

Cependant, le développement pratique des projets de logement dans les villes, en particulier à Hanoi qui est considérée comme un important laboratoire pour tester les nouvelles politiques du logement au Vietnam, montre de nombreuses questions qui doivent soit être traitées immédiatement soit être analysées pour trouver les réponses (plus) appropriées grâce à des consultations des acteurs solidaires. Concernant les projets de KDTM, à travers des analyses de nos études, ces questions sont les suivantes :

(1) L'asynchronisme et l'instabilité dans le système de plan(ification)s urbain(e)s de la ville (en raison de la décentralisation de nombreuses disciplines) entraînent des chevauchements et de l'inefficacité sur la gestion des éléments spatiaux et techniques des projets de KDTM. En outre, la dépendance de ce système aux limites administratives, la (trop) grande confiance aux chiffres des indicateurs techniques et la fixation rigide fonctionnel dans un mécanisme administratisé par des « demandes-permissions » (selon les anciens modes de plan(ification)s urbain(e)s hérités de l'époque de l'économie planifiée) perdent la dynamique des projets ;

(2) Les politiques de gestion des terres concernant l'évaluation du prix de terre, la récupération et la distribution de sols donnent des chances aux acteurs qui peuvent trouver les avantages économiques et la privatisation de la valeur des ressources nationales à travers une série massive de « demande-permission » dans la délivrance de sols des projets de KDTM dont la plupart ne sont pas établies sur les besoins de logement réels du marché. Ceci conduit à des terrains abandonnés et à des (nouveaux) logements inhabités dans plusieurs projets dans la ville ;

(3) La gestion inefficace sur la quantité et la qualité des projets de KDTM provoque le chaos et la perte de contrôle du marché immobilier lorsque les prix immobiliers se laissent manœuvrer par les spéculateurs. Ceci crée une différence énorme entre le prix pratique et la valeur réelle des produits immobiliers, le déséquilibre dans l'offre entre différents types de logements (logement commercial - logement social - logement institutionnel) ;

(4) Les institutions et les mécanismes de contrôle sur le financement dans le domaine des projets de logement qui ne sont pas encore serrés, le sentiment des habitants sur l'acquisition des logements transforment les habitations, en particulier celles aux projets de KDTM, en marchandises super-rentables, mais il est clair qu'elles sont fabriquées sur les ressources financières « virtuelles » ;

(5) La spécificité des projets de KDTM ne doit pas encore être évaluée et reconnue sérieusement bien qu'en fait, ces projets impliquent les interactions de plusieurs acteurs, sont effectués pendant un temps long et demandent un grand financement fondé par la collaboration et la mobilisation des ressources diverses ;

Après l'étape de projet, les KDTM entrent dans leur vie d'après-projet avec leur rôle des quartiers (résidentiels) qui deviennent des morceaux spatiaux attachés organiquement au corps de la ville. Cet attachement se manifeste à travers les relations sociales entre les uns et les autres des KDTMeurs et entre les KDTMeurs et les résidents des quartiers résidentiels environnants. La présence physique des éléments spatiaux de KDTM est une condition préalable à la création de ces relations sociales, en d'autres termes, le mode d'établissement du projet de KDTM (l'introduction à l'espace physique de la ville dans l'étape de projet) influence fortement la croissance du quartier de KDTM (l'introduction à l'espace social de la ville dans l'étape d'après-projet). Depuis lors, sous un angle de vue « plus sociétal », on peut trouver qu'il manque des éléments humains attachés à la fabrication de logement à une KDTM et de KDTM à une ville ;

(1) En raison de sa capacité à offrir un haut rendement, le logement est transformé en une marchandise du marché prête à être échangée, une valeur économique forte à être thésaurisée et un moyen rentable à être l'objet d'une spéculation. Face à la forte demande des habitants (dont la plupart achètent le logement destiné à non-résidence), les opérateurs des projets de KDTM créent des produits de logement qui sont soulignées par la forme et la décoration accrocheuses (à l'extérieur) au lieu de la qualité des espaces et du confort de vie (à l'intérieur) amélioré par des services accompagnants. Si ces consommateurs/acheteurs veulent commencer leur nouvelle vie à l'habitation qu'ils ont achetés, ils doivent se débrouiller au milieu de difficultés et accepter des pénuries importantes de services dont ils auraient dû bénéficier comme dans les perspectives proposées initialement par les opérateurs ;

(2) Car les logements aux KDTM sont commercialisés sur les principes du marché libre, ils sont également de plus en plus classifiés en fonction des niveaux de vie des acheteurs/consommateurs. Alors, il existe plusieurs secteurs de logement ayant leurs classes différentes dans une KDTM et plusieurs KDTM ayant leurs classes différentes dans une ville. Cette classification est parfois accentuée par les séparations physiques (clôtures, portes gardées, partitions claires des services...) fixées par les opérateurs et

par les séparations psychologiques (limitation de contact, de communication...) des unes pour des autres classes (qui sont considérées comme celles « plus basses », « moins civilisées ») ;

(3) La gestion de logements et de services dans les KDTM d'après-projet est fondée sur les mesures tout administratives et économiques établies « subjectivement » par les opérateurs. Cette gestion est reconnue comme une « exploitation économique » qui augmente complémentirement les profits des opérateurs. L'autonomie et l'auto-gestion de la communauté à travers des accords entre les membres, les acteurs concernés qui sont négligées conduisent au manque de cohésion entre les uns et les autres des membres de la communauté et entre la communauté et le gestionnaire.

Ainsi, les KDTM d'après-projets ne deviennent pas encore de quartiers réels comme d'autres modalités résidentielles existant énergiquement dans la ville. Leurs activités de vie continuent à dépendre du mode de gestion d'un projet(-quartier) avec leur « patron » qui a le droit de décider leur introduction à la vie sociale de la ville.

Maintenant, Hanoi et d'autres villes du Vietnam sont encore en cours d'exécution dans la voie du développement physique de l'espace urbain (la position et le rôle de la ville confirmés par sa taille physique), mais en fait, une ville attrayante est celle ayant sa vie sociale, sa personnalité forte et son mode de vie distinctif dans les espaces caractéristiques correspondant bien aux conditions spécifiques de la culture - société - économie de cette ville-là. Ainsi, depuis lors, est-ce-qu'il faut examiner toute l'évolution des KDTM, en particulier des KDTM à Hanoi, pour chercher et élaborer des nouvelles « règles de jeu » des projets de KDTM dans une nouvelle ère lorsque les villes vietnamiennes passeront au développement en profondeur (l'amélioration sur la qualité de logement et d'espace urbain sera accentuée) plutôt qu'en largeur (le nombre des logements fabriqués et la surface des espaces urbanisés sont présentés par chaque année) ?

(1) La réduction des éléments arithmétiques dans les plan(ification)s urbain(e)s est nécessaire, autrement dit les indicateurs techniques concernant des travaux de l'urbanisme devraient être considérés comme une condition nécessaire initiale plutôt qu'une condition suffisante comme la façon actuelle. Alors la condition suffisante serait les facteurs sociaux et humains qui sont officiellement intégrés aux objectifs de développement (physique) des espaces urbains. En d'autres termes, il y aura un changement important dans les points de vue sur le rôle et l'objectif des plan(ification)s urbain(e)s : les éléments (techniques) impératifs et forcés seront remplacés par des règlements de dialogue plus équitable, plus égal et « plus social » entre les acteurs solidaires qui peuvent créer des scénarios plus ouverts correspondant aux contextes différents possibles de développement socio-économique fondés sur les outils plus modernes de la planification urbaine ;

(2) Un mécanisme, une institution spécifique sur la fabrication de logement planifié en particulier et de logement urbain en général sous forme de projets sont également nécessaires. Ce mécanisme, cette institution ne dépend pas de la classification de gestion et la hiérarchie administrative de territoire. Ils fonctionnent sur la base, premièrement des consultations administratives des autorités, deuxièmement des connaissances spécialisées des établissements de la recherche urbaine, des services spé-



ciphiques de la gestion technique et troisièmement des réflexions directes des communautés (citadines). Ils sont aussi le point de départ des coordinations, des collectes et des partages des informations concernant le marché immobilier en aidant la fabrication de logements en fonction des besoins du marché ;

(3) L'attractivité urbaine est considérée comme un facteur important dans le développement des sections spatiales et territoriales de la ville. Cette attractivité répartit la ville sur plusieurs pôles correspondant au niveau de leur attractivité fondée sur les enquêtes sociologiques (géo-sociales, géo-économiques, géo-culturelles et géo-politiques) pratiques. Le développement de la ville se base sur la concurrence de quelques pôles urbains au lieu de la massivité de plusieurs projets séparés. Le développement de la ville en fonction de son attractivité sera « plus naturel » et plus durable. L'attractivité urbaine sera également la base de la gestion des terres dirigée par des principes du marché plutôt que des documents administratifs. L'ajout de la valeur économique versé par des projets de logements (commerciaux) qui se trouvent aux pôles urbains plus attractifs offre une ressource substantielle de financement supplémentaire pour les projets fournissant les logements sociaux/institutionnels aux habitants défavorables souvent aux pôles urbains moins attractifs de la ville ;

(4) Dans l'établissement des infrastructures, les autorités doivent traiter les zones péri-urbaines d'une façon spécifique qu'au centre-ville plutôt que de les considérer comme l'« extension » ou l'« annexe » du centre-ville. Les infrastructures fondamentales et indispensables de haute qualité dans les zones péri-urbaines sont la bonne prémisse qui devance activement l'expansion urbaine, le partage de la surcharge de population et de services au centre-ville ;

(5) Les communautés de population sont les propriétaires véritables finaux des quartiers résidentiels de la ville, alors les autorités et les opérateurs sont des acteurs catalyseurs dans les installations initiales des nouveaux quartiers résidentiels. L'économie est un facteur important dans la mise en place des nouveaux projets résidentiels dans une économie de marché, mais ce ne doit pas être de but suprême de ces projets. Donc les projets de KDTM sont considérés comme spécifiques de la ville dont les facteurs sociaux sont soulignés, tout en assurant les avantages économiques des opérateurs à travers des mécanismes contrôlés non seulement par la gestion des autorités mais aussi par l'argumentation des communautés. L'Etat, à ce moment-là, jouera le rôle d'un « créateur des conditions » à la place d'un « participant » (même en partie) au processus de fabrication des KDTM.

Le Vietnam, après une longue période de la fermeture causée par l'isolation de soi-même sur l'économie et la politique, commençait à s'intégrer au courant du monde depuis 1986 où la politique « *Doi moi* » - la réforme et la rénovation économique - a été lancée. Après 20 ans, l'adhésion du Vietnam à l'OMC en 2006 signifiait aussi la grande ouverture des portes de l'intégration (officielle) au monde. Outre les opportunités apportées par le monde, le nouveau contexte demande au Vietnam à trouver des solutions pour faire face activement les défis internationalisés, garder sa propre identité avant de forts courants des tendances de mondialisation. Ha Noi (et Ho Chi Minh-Ville) est chargée d'un rôle de leadership dans l'intégration du Vietnam au monde. Au lieu des solutions instantanées et spontanées initiales à court terme, la

ville devrait également commencer à proposer des solutions plus durables à long terme en affirmant sa position à travers sa métropolisation. Nos études visent à apporter un avis, une contribution, une petite reconnaissance dans le domaine du développement de l'espace urbain à travers des projets de logement (planifié) sous la forme de KDTM à Hanoi, et puis nous espérons que cette ville pourrait créer ses propres modes de développement plus efficaces et plus durables.

Les nouveaux points de vue exprimés à propos de l'organisation des espaces urbains sur la base des pensées d'analyse systématique aident Hanoi à s'adapter à la vie urbaine globale. Mais pour que Hanoi puisse se développer durablement avec son identité, la culture traditionnelle de l'habitation flexible doit être intégrée aux établissements des villes nouvelles. Dans les projets des quartiers de demain, les intelligences de la culture, de l'économie et de la société seront notées plus que des volontés ou des calculs traduits par des chiffres, des libellés ou des dessins impeccables. Passant à la nouvelle phase où Hanoi deviendra une métropole, il faut reconnaître l'évolution de la fabrication du logement urbain de la ville sur le plan de l'échelle, de la stratégie et de la politique. ↩



## EN FRANÇAIS

## LIVRES

- ▶ AFD (Agence Française de Développement) (2010) - *Les auteurs publics locaux au cœur du développement urbain vietnamien* - Collection Focales N°5, 10/2010
- ▶ AVITABILE Alain (1998) - *La mise en scène du projet urbain - Pour une structuration des démarches* - Collection « Villes et Entreprises » - L'Harmattan - Paris
- ▶ ALLAIN Rémy (2004) - *Morphologie urbaine - Géographie, aménagement et architecture de la ville* - Collection U•Géographie - Armand Colin - Paris - 256p.
- ▶ ANTIER Gilles (2005) - *Les stratégies des grandes métropoles. Enjeux, pouvoirs et aménagement* - Armand Colin - Paris
- ▶ AURIAC Franck et VU Chi Dong (1997) - *Ville et organisation de l'espace du Vietnam* - RECLUS, Maison de la géographie de Montpellier - Montpellier
- ▶ AUTHIER Jean-Yves, GRAFMEYER Yves (1997) - *Les relations sociales autour du logement. Etat des savoirs et perspectives de recherche* - Plan Construction et Architecture - Paris
- ▶ BASSAND Michel, THAI Thi Ngoc Du, TARRADELLAS Joseph, CUNHA Antonio, BOLAY Jean-Claude (2000) - *Métropolisation, crise écologique et développement durable. L'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam* - Presses polytechniques et universitaires romandes - Lausanne
- ▶ BELMER Jean (2011) - *Pour un urbanisme de projet de l'aménagement au renouvellement urbain* - Edition Ellipse - Paris
- ▶ BEAUJEU-GARNIER Jacqueline (1997) - *Géographie urbaine* - 5<sup>e</sup> édition - Armand Colin - Paris
- ▶ CASTIGLIONI Franck, CUSSET Jean-Michel, GUBRY Patrick, NGUYEN Thi Thiêng, PHAM Thuy Huong (2006) - *La ville vietnamienne en transition* - Edition Karthala, IMV, PADDI - Paris

NGUYỄN Thị Thiêng, PHẠM Thúy Hương, GUBRY Patrick, CASTIGLIONI Franck, CUSSET Jean-Michel (2006) - **Đô thị Việt Nam trong thời kỳ quá độ** - Nhà xuất bản Thế giới, IMV, PADDI - Hà Nội

- ▶ CERISE Emmanuel (2009) - **Fabrication de la ville de Hanoi entre planification et pratiques habitantes - Conception, production et réception des formes bâties** - Thèse de doctorat en architecture sous la direction de Pierre Clément - École Nationale supérieure d'Architecture de Paris-Belleville / Université Paris 8 / École doctorale « Ville et Environnement » - Paris
- ▶ CESURB (Centre d'études des espaces urbains) (1996) - **Ville en projet(s)** - Editions de la Maison des sciences de l'homme d'Aquitain - Pessac
- ▶ CHALINE Claude (1997) - **Les politiques de la ville** - 2<sup>e</sup> édition corrigée - Collection « Que sais-je ? » - Presses Universitaires de France - Paris
- ▶ CHARBONNEAU François, DO Hau (2002) - **Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire** - Edition Trames, Faculté de l'aménagement, Université de Montréal ▶ DECOSTER François, KLOUCHE Djamel (1997) - **Hanoi** - Collection « Portrait de ville » - Institut Français d'Architecture, Agence de la Francophonie - Paris - 60p.
- ▶ CHATEAU Bénédicte (2003) - **La densification du bâti dans la ville de Hanoi** - Mémoire en vue de l'obtention de la Maîtrise de Géographie Humaine - sous la direction de Dominique Badariotti - Université de Strasbourg - Strasbourg
- ▶ CLEMENT Pierre, LANCRET Nathalie (2001) - **Hanoi, le cycle des métamorphoses, formes architecturales et urbaines** - Editions Recherches / IPRAUS - Paris
- ▶ DE KONINCK Rodolphe (2010) - **L'Asie du Sud-est** - 2<sup>e</sup> édition revue et corrigée - Collection U•Géographie - Armand Colin - Paris - 361p.
- ▶ DECOSTER François, KLOUCHE Djamel, LAIDET Myriam, LEMAIRE Frédérique, MASSOLS Audrey, MOREAU Céline, PINSON Gilles, VILLARD Arnaud (1995) - **Hanoi, dynamiques urbaines. Fragments de mutation** - Rapport de mission 14 juillet - 14 octobre 1994 - Dynamiques Urbaines - Paris
- ▶ DECOSTER Françoise, KLOUCHE Djamel (1997) - **Hanoi** - Collection « Portrait de ville » - Institut français d'architecture - Paris
- ▶ DEMEURE Sylvain, MARTIN Jean-Yves, RICARD Michel (2008) - **La ZAC. Réalisation, Financement, Commercialisation** - 2<sup>e</sup> édition - Editions du MONITEUR - Paris
- ▶ DEPRESLE Bruno, JOUTARD Pierre (2008) - **Renouveler la ville. Les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement** - Editions du MONITEUR (Groupe Moniteur) - Paris
- ▶ DUFAUX Frédéric, FOURCAUT Annie (2004) - **Le monde des grands ensembles** - Edition Créaphis - Paris
- ▶ FAYOLLE LUSSAC Bruno, PAPILLAULT Rémi (2004) - **Le Team X et le logement collectif à grande échelle en Europe - Un retour critique des pratiques vers la théorie** - Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine - Toulouse

- ▶ (sous la direction de) FRANCK Manuelle, GOLDBLUM Charles, TAILLARD Christian (2012) - **Territoires de l'urbain en Asie du Sud-Est. Métropolisations en mode mineur** - CNRS Edition - Paris
- ▶ GEMDEV (Groupement d'intérêt scientifique pour l'Etude de la Mondialisation et du Développement) (1997) - **Etats, politiques publiques et développement en Asie de l'Est** - Editions Karthala - Paris
- ▶ GENESTIER Philippe (1996) - **Vers un nouvel urbanisme. Faire la ville, comment ? pour qui ?** - La Documentation Française - Paris - 276p.
- ▶ GOLDBLUM Charles (1987) - **Métropoles de l'Asie du Sud-est, Stratégies urbaines et politiques du logement** - Collection « Villes et Entreprises » - L'Harmattan - Paris
- ▶ GUBRY Patrick (2000) - **Population et développement au Vietnam** - Editions Karthala, CEPED - Paris
 

*GUBRY Patrick, NGUYỄN Hữu Dũng, PHẠM Thúy Hương (2004) - Dân số và phát triển ở Việt Nam - Nhà xuất bản Thế giới, Viện nghiên cứu vì sự phát triển IRD, Viện khoa học lao động và xã hội ILSSA, Viện đào tạo chuyên ngành đô thị Hà Nội IMV - Hà Nội*
- ▶ HATZFELD Hélène, (avec la collaboration de) MOUTTON Yves (2006) - **Les espaces libre, atouts des grands ensembles** - Ecole nationale supérieure d'architecture de Lyon - CERTU - Lyon
- ▶ HO Thi Huong Giang (2006) - **Le Comité populaire de Hanoi et la question du logement** - Mémoire présenté comme exigence partielle de la maîtrise en études urbaines à l'Université de Québec à Montréal et l'Institut national de la recherche scientifique (INRS)
- ▶ HOA Léon (1981) - **Reconstruire la Chine, trente ans d'urbanisme 1949-1979** - Editions du Moniteur - Paris
- ▶ IKONNIKOV Andreï (1990) - **L'architecture russe de la période soviétique** - Pierre Mardaga Editeur
- ▶ Institut des Villes (2005) - **Villes en évolution** - Collection « Villes et Société » - La Documentation Française - Paris
- ▶ Institut des Villes (2010) - **Villes en évolution. Tome 2** - Collection « Villes et Société » - La Documentation Française - Paris
- ▶ JULIENNE Christian (2006) - **Logement - Solutions pour une crise fabriquée** - Société d'édition Les Belles Lettres - Paris
- ▶ LACAZE Jean-Paul (1993) - **Les méthodes de l'urbanisme** - 2<sup>e</sup> édition corrigée - Collection « Que sais-je ? » - Presses Universitaires de France - Paris
- ▶ LACOSTE Gérard (2003) - **Construction et logement à Hanoi** - Rapport de mission - Conseil régional d'Ile-de-France, IAURIF, Institut des Métiers de la Ville (IMV)
- ▶ LACOUR Claude, PUISSANT Sylvette (1999) - **La Métropolisation. Croissance, Diversité, Fractures** - Collection VILLES dirigé par Denise Pumain - Anthropos - Paris

- ▶ LANDAUER Paul (2010) - ***L'invention du grand ensemble. La caisse des dépôts maître d'ouvrage*** - Collection « Architectures contemporaines » dirigée par Gérard Mouhier - Edition A. et J. Picard - Paris
- ▶ LECUREUIL Jacques (2001) - ***La programmation urbaine*** - Editions Le Moniteur - Paris
- ▶ MANGIN David (2004) - ***La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine*** - Editions de la Villette - Paris
- ▶ MASBOUNGI Ariella (2001) - ***Fabriquer la ville. Outils et méthodes : les aménageurs proposent*** - Club Ville/Aménagement, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction - La Documentation Française - Paris
- ▶ MASBOUNGI Ariella (2005) - ***Régénérer les grands ensembles*** - Collection Projet urbain - Editions de la Villette - Paris
- ▶ MERLIN Pierre (1991) - ***Les villes nouvelles en France*** - 1<sup>ère</sup> édition - Collection « Que sais-je ? » - Presses Universitaires de France - Paris
- ▶ MERLIN Pierre, CHOAY Françoise (2000) - ***Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*** - 3<sup>e</sup> édition - Presse universitaire de France - Paris
- ▶ Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer - ***Guide des Zones d'Aménagement Concerté*** - La Documentation Française - Paris, 1989
- ▶ Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme ; Ministère du Logement - ***Guide de la conduite d'opération en phase d'études de maîtrise d'œuvre*** - Paris, 1994
- ▶ PANDOLFI Laurent (2001) - ***Une terre sans prix : Réforme foncière et urbanisation au Viêt-Nam - Hanoi, 1986-2000*** - Thèse de doctorat en Urbanisme et Aménagement sous la direction de Charles Goldblum (Laboratoire Théorie de Mutations Urbaines) - Institut Français de l'Urbanisme / Université Paris 8 - Paris
- ▶ PAPIN Philippe (2001) - ***Histoire de Hanoi*** - Fayard - Paris
- ▶ PARENTEAU René (1997) - ***Habitat et environnement urbain au Vietnam, Hanoi et Ho Chi Minh-Ville*** - Editions Karthala, CRDI - Paris
- ▶ PARVU Sandra (2010) - ***Grands ensembles en situation. Journal de bord de quatre chantiers*** - MétisPresses - Genève
- ▶ PAULET Jean-Pierre (2005) - ***Géographie urbaine*** - 2<sup>e</sup> édition - Collection U•Géographie - Armand Colin - Paris - 344p.
- ▶ PEDELAHORE Christian (2007) - ***L'angle de la ville Hanoi 1873-2006 - Interactions architecturales et fabrique urbaine - Formes et acteurs*** - Thèse de doctorat sous la direction de Charles Goldblum - Université Paris 8 / École doctorale « Ville et Environnement » - Paris
- ▶ PELLETIER Jean et DELFANTE Charles (2010) - ***Villes et urbanisme dans le monde*** - 4<sup>e</sup> édition - Armand Colin - Paris



- ▶ PHAM Thai Son (2010) - ***Morphologie urbaine, dispositifs techniques et pratiques sociales. Cas des quartiers de ruelles hanoiennes*** - Thèse de doctorat en Géographie, Aménagement et Urbanisme sous la direction de Deleuil Jean Michel - L'INSA de Lyon / École doctorale 483 ScSo (Sciences Sociales) - Lyon
- ▶ PINSON Gilles (2009) - ***Gouverner la ville par projet. Urbanisme et gouvernance des villes européennes*** - Presse de la Fondation Nationale des Sciences Politiques - Paris
- ▶ Plusieurs auteurs - ***Le développement périurbain à Hanoi, nouveaux enjeux*** - Les cahiers de la coopération française au Vietnam - Ambassade de France en République Socialiste du Vietnam - Hanoi (*bilingue : français, vietnamien*)
- ▶ Plusieurs auteurs - ***Regards croisés sur Hanoi. Transition, spécificité urbaine et choix de développement*** - Actes du séminaire - Institut des Métiers de la Ville (IMV) - sous la direction scientifique du Programme de Recherche Urbaine pour le Développement (PRUD) - Hanoi, 12-14 novembre 2002 (*trilingue : français, vietnamien, anglais*)
- ▶ PRETECEILLE Edmond (1973) - ***La production des grands ensembles*** - La recherche urbaine 3 - Mouton - Paris
- ▶ ROCHEFORT Michel (2000) - ***Le défi urbain dans les pays du Sud*** - L'Harmattan - Paris
- ▶ ROSSI Georges, PHAM Van Cu (2002) - ***Atlas infographique de la province de Hanoi*** - Programme International de Coopération Scientifique franco-vietnamien « Péri-urbanisation dans la province de Hanoi » - VTGEO (CNST), UMR CNRS-IRD « REGARDS » / Université de Bordeaux III - Maison d'édition de la Cartographie - Hanoi
- ▶ SANJUAN Thierry, TROLLIET Pierre (2010) - ***La Chine et le monde chinois, une géopolitique des territoires*** - Armand Colin - Paris
- ▶ SIINO Corinne, LAUMIERE Florence, LERICHE Frédéric (2004) - ***Métropolisation et grands équipements structurants*** - Collection « Villes et Territoires » - Presses Universitaires du Mirail - Toulouse - 307p
- ▶ TOMAS François, BLANC Jean-Noël, BONILLA Mario (2003) (Institut des Etudes Régionales et des Patrimoines, Ecole d'Architecture de Saint-Etienne) - ***Les grandes ensembles - une histoire qui continue...*** - Publications de l'Université de Saint-Etienne - Saint-Etienne
- ▶ TOPALOV Christian, COUDROY DE LILLE Laurent, DEPAULE Jean-Charles, MARIN Brigitte (2010) - ***L'aventure des mots de la ville*** - Editions Robert Laffont - Paris
- ▶ TRAN Minh Tung (2005) - ***KTT (Khu tập thể - grand ensemble) - une transition du modèle d'habitation dans le processus de transformation de la structure urbaine à Hanoi. Exemple avec le cas de KTT de Thanh Xuan Bac à Hanoi et comparaison avec le quartier d'Ancely à Toulouse*** - Mémoire de Master Francophone en « Projet urbain, Patrimoine et Développement durable » - Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse et Ecole Supérieure d'Architecture de Hanoi

- ▶ TROIN Jean-François (2000) - **Les métropoles des « Sud »** - Collection « Carrefours de géographie » - Ellipses - Paris - 160p
- ▶ TRONCON Pierre (1993) - **L'urbanisme : des outils pour laménager la France** - Editions Publisud - Paris
- ▶ VERDIER Philippe (2009) - **Le projet urbain participatif. Apprendre à faire la ville avec ses habitants** - Editions Adels et Yves Michel - Paris
- ▶ VIDAL ROJAS Rodrigo (2002) - **Fragmentation de la ville et nouveaux modes de composition urbaine** - Collection « Villes et Entreprises » - L'Harmattan - Paris
- ▶ VU Tu Lap et TAILLARD Christian (1994) - **Atlas du Vietnam** - Collection « Dynamiques du territoire » - Reclus - La Documentation Française - Paris
- ▶ WACKERMANN Gabriel (2000a) - **Très grandes villes et métropolisation** - Ellipses - Paris
- ▶ WACKERMANN Gabriel (2000b) - **Les métropoles dans le monde** - Les dossiers du CAPES et de l'Agrégation - Ellipses - Paris - 224p.

## ARTICLES

- ▶ ALLAIRE Julien (2007) - **L'émergence chaotique du marché foncier en Chine** - Etudes foncière - N° 125, janvier-février 2007, p. 30-34
- ▶ COUDROY de LILLE Lydia (2009) - **Introduction. Pourquoi « relire » la ville socialiste ?** - dans la revue Histoire Urbaine 2/2009 (N° 25) « Relire la ville socialiste » - Société française d'histoire urbaine - Paris
- ▶ GOLDBLUM Charles (1988) - **Singapour (1819-1986) : émergence de la ville moderne et mythe rural** - Archipel, volume 36 (1988), Villes d'Insulinde (I) - p. 227-270
- ▶ LI Mingye (2011) - **De la planification à la bulle immobilière. Le logement en Chine** - Etudes foncière - N° 151, mai-juin 2011, p. 27-33
- ▶ NGUYEN Laurence (2000) - **Les architectes en chef de Hanoi et Ho Chi Minh-Ville entre autorité et marché** - Les Annales de la Recherche urbaine : Des métiers qui font la Ville, N° 88, décembre 2000 - Paris
- ▶ Société Française d'Histoire Urbaine - **Villes nouvelles et grands ensembles** - (La revue) **Histoire Urbain** - N° 17, 2006/3
- ▶ Société Française d'Histoire Urbaine - **Villes nouvelles et grands ensembles II** - (La revue) **Histoire Urbain** - N° 20, 2007/3

## INTERNET

- ▶ LABBE Danielle, MUSIL Clément (2011) - **L'extension des limites administratives de Hanoi : un exercice de recomposition territoriale en tension** - Cybergeo : European Journal of Geography [en ligne], Aménagement, Urbanisme, document 546, mis en ligne le 14/10/2011 (consulté le 20/10/2013)

<http://cybergeo.revues.org/24179> ; DOI : 10.4000/cybergeo.24179

► FANCHETTE Sylvie (2011) - **Libéralisation des marchés fonciers et décentralisation : Quels enjeux pour le périurbain Hanoien dans le contexte de la métropolisation ?** - Atelier F 02 : Les nouvelles figures de la production immobilière dans les mégapoles asiatiques - Thématique F. La ville asiatique contemporaine - 4<sup>e</sup> Congrès du Réseau Asie & Pacifique, 14-16 sept. 2011, Paris France - Ecole nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, Centre de Conférences Internationales du Ministère des Affaires Etrangères

[http://www.reseau-asie.com/userfiles/file/F02\\_fanchette\\_métropolisation\\_hanoi.pdf](http://www.reseau-asie.com/userfiles/file/F02_fanchette_métropolisation_hanoi.pdf)

► GELEZEAU Valérie (2003) - **Grands ensembles d'appartements et processus de maîtrise foncière à Séoul. Les ap'at'ũ tanji : une spécificité foncière séoulienne ?** - Atelier 43. Dynamiques foncières et mutations urbaines en Asie - Thématique X. Transformations urbaines - 1<sup>er</sup> Congrès du Réseau Asie, 24-25 sept. 2003, Paris France - Centre de Conférences Internationales du Ministère des Affaires Etrangères

[http://www.reseau-asie.com/cgi-bin/prog/gateway.cgi?langue=fr&password=&email=&dir=myfile\\_colloque&type=jhg54gfd98gfd4fgd4gfdg&id=46&telecharge\\_now=1&file=t\\_43\\_gelezeau\\_valrie.pdf](http://www.reseau-asie.com/cgi-bin/prog/gateway.cgi?langue=fr&password=&email=&dir=myfile_colloque&type=jhg54gfd98gfd4fgd4gfdg&id=46&telecharge_now=1&file=t_43_gelezeau_valrie.pdf)

► GUILLOT Xavier (2003) - **L'étude des dynamiques foncières et des mutations urbaines en Asie sera abordée au travers de l'évolution des politiques du logement à Singapour - Vers une « régio-mondialisation » du marché de l'immobilier résidentiel haut de gamme dans la région Asie Pacifique. Le cas de Keppel Land** - Atelier 43. Dynamiques foncières et mutations urbaines en Asie - Thématique X. Transformations urbaines - 1<sup>er</sup> Congrès du Réseau Asie, 24-25 sept. 2003, Paris France - Centre de Conférences Internationales du Ministère des Affaires Etrangères

[http://www.reseau-asie.com/cgi-bin/prog/gateway.cgi?langue=fr&password=&email=&dir=myfile\\_colloque&type=jhg54gfd98gfd4fgd4gfdg&id=46&telecharge\\_now=1&file=t\\_43\\_guillot\\_xavier.pdf](http://www.reseau-asie.com/cgi-bin/prog/gateway.cgi?langue=fr&password=&email=&dir=myfile_colloque&type=jhg54gfd98gfd4fgd4gfdg&id=46&telecharge_now=1&file=t_43_guillot_xavier.pdf)

► (sous la direction de) HAERINGER Philippe (2003) - **Atelier 42. La refondation mégapolitaine aux deux bouts de l'Asie** - Thématique X. Transformations urbaines - 1<sup>er</sup> Congrès du Réseau Asie, 24-25 sept. 2003, Paris France - Centre de Conférences Internationales du Ministère des Affaires Etrangères

[http://www.reseau-asie.com/cgi-bin/prog/gateway.cgi?langue=fr&password=&email=&dir=myfile\\_colloque&type=jhg54gfd98gfd4fgd4gfdg&id=43&telecharge\\_now=1&file=t\\_42\\_haeringer\\_chemagha\\_orsay\\_lam\\_nguyend\\_n\\_nguyenl\\_shokrani.pdf](http://www.reseau-asie.com/cgi-bin/prog/gateway.cgi?langue=fr&password=&email=&dir=myfile_colloque&type=jhg54gfd98gfd4fgd4gfdg&id=43&telecharge_now=1&file=t_42_haeringer_chemagha_orsay_lam_nguyend_n_nguyenl_shokrani.pdf)

► LABBE Danielle, MUSIL Clément (2011) - **L'extension des limites administratives de Hanoi : un exercice de recomposition territoriale en tension** - Cybergeo : revue européenne de géographie [en ligne], Aménagement, Urbanisme, article 546, mise en ligne le 14/10/2011, consulté le 04/03/2012

<http://cybergeo.revues.org/24179?lang=en>

► PADDI (et Agence d'urbanisme de l'agglomération lyonnaise) (2012) - **Comment rendre plus effective la planification urbaine au Vietnam ? Le cas de Ho Chi Minh Ville**

[http://www.paddi.vn/IMG/pdf/Plaqueette\\_ADETEF\\_Planif\\_Vietnam\\_8\\_22\\_mai\\_2012.pdf](http://www.paddi.vn/IMG/pdf/Plaqueette_ADETEF_Planif_Vietnam_8_22_mai_2012.pdf)

► PEDELAHORE DE LODDIS Christian (2003) - **Hanoi, syncrétisme architectural et pluralité urbaine (1873-2000). Métamorphoses et dialogique des modèles** - Atelier 44. L'architecture de la ville en Asie - Thématique X. Transformations urbaines - 1<sup>er</sup> Congrès du Réseau Asie, 24-25 sept. 2003, Paris France - Centre de Conférences Internationales du Ministère des Affaires Etrangères

[http://www.reseau-asie.com/cgi-bin/prog/gateway.cgi?langue=fr&password=&email=&dir=myfile\\_colloque&type=jhg54gfd98gfd4fgd4gfdg&id=47&telecharge\\_now=1&file=t\\_44\\_pedelahoredeloddis\\_christian.pdf](http://www.reseau-asie.com/cgi-bin/prog/gateway.cgi?langue=fr&password=&email=&dir=myfile_colloque&type=jhg54gfd98gfd4fgd4gfdg&id=47&telecharge_now=1&file=t_44_pedelahoredeloddis_christian.pdf)

## EN VIETAMIEN

### LIVRES

► BOCHAROV IU. P., KUDRIAVXEV O. K. (2006) - **Cơ cấu quy hoạch của thành phố hiện đại** - dịch từ tiếng Nga bởi Lê Phục Quốc - Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội

BOCHAROV IŪ. P., KUDRIĀVXEŪ O. K. (2006) - **Structure de la planification de la ville moderne** - traduction du russe de Lê Phục Quốc - Maison d'édition de la Construction - Hanoi

► ĐÀO Hoàng Tuấn (2008) (Viện nghiên cứu môi trường và phát triển bền vững - Viện khoa học xã hội Việt Nam) - **Phát triển bền vững đô thị, những vấn đề lý luận và kinh nghiệm của thế giới** - Nhà xuất bản Khoa học xã hội - Hà Nội

DAO Hoang Tuan (2008) (Institut de la recherche de l'environnement et du développement durable - Institut de la science sociale du Vietnam) - **Développement urbain durable, les recherches et les expériences internationales** - Maison d'édition de la Science sociale - Hanoi

► ĐINH Văn Ân (2011) - **Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam** - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

DINH Van An (2011) - **Politique pour le développement de la marché des biens immeubles au Vietnam** - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi

► EDOU Emmanuel (2002) - **Nhà ở tại Pháp dưới góc độ chính trị, kinh tế và xã hội** - dịch từ tiếng Pháp bởi Mạc Thu Hương - Dự án đào tạo chuyên ngành đô thị IMV - Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật - Hà Nội

EDOU Emmanuel (2002) - **Logement en France sous l'angle politique, économique et social** - traduction du français de Mạc Thu Hương - Institut des Métiers de la Ville IMV - Maison d'édition de la Science et de la Technique - Hanoi

► EFROYMSON Debra, TRẦN Thị Kiều Thanh Hà, PHẠM Thu Hà (2010) - **Không gian công cộng làm nên cuộc sống thành phố: ví dụ của Hà Nội** - HealthBridge và Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội

EFROYMSON Debra, TRAN Thi Kieu Thanh Ha, PHAM Thu Ha (2010) - **Les espaces publics font la vie de la ville : le cas de Hanoi** - HealthBridge et Maison d'édition de la Construction - Hanoi

► GEHL Jan (2009) - **Cuộc sống giữa những công trình kiến trúc**- Lê Phục Quốc dịch từ bản tiếng Anh của Jo Koch (2006) - HealthBridge Canada, Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội

*GEHL Jan (2009) - La vie parmi des bâtiments (Life between buildings) - traduction de Le Phuc Quoc de la version anglaise de Jo Koch (2006) - HealthBridge Canada, Maison d'édition de la Construction - Hanoi*

► HOÀNG Việt, HOÀNG Văn Cường (2008) - **Bình ổn giá quyền sử dụng đất đô thị ở Việt Nam** - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

*HOANG Viet, HOANG Van Cuong (2008) - Stabilisation des pris de l'utilisation des sols urbains au Vietnam - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi*

► HOANG Xuân Nghĩa, NGUYỄN Khắc Thanh (2009) - **Nhà ở cho người có thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay - Kinh nghiệm Hà Nội** - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

*HOANG Xuan Nghia, NGUYEN Khac Thanh (2009) - Logement pour les habitants ayant la recette basse aux grandes villes - Expérience de Hanoi - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi*

► Hội Kiến trúc sư Việt Nam, Tạp chí KIẾN TRÚC (2010) - **1000 năm Thăng Long - Kiến trúc đương đại Hà Nội, những thách thức bảo tồn và phát triển** - tổng tập các bài báo hay về Hà Nội đã đăng trên tạp chí KIẾN TRÚC - Hà Nội

*Association des Architectes Vietnamiens, Magazine ARCHITECTURE (2010) - 1000 ans de Thang Long - Architecture contemporaine de Hanoi, les enjeux dans la conservation et le développement - collection des articles intéressants publiés dans les magazine ARCHITECTURE - Hanoi*

► Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam, Trung tâm nghiên cứu Toàn cầu hóa - Đại học Hawaii (Hoa Kỳ), Chương trình UN-Habitat tại Việt Nam, UBND TP Hà Nội (2010) - **Hội thảo quốc tế « Hà Nội Thiên niên kỷ - Thành phố quá khứ và tương lai »** - kỷ yếu - Hà Nội (song ngữ Anh - Việt)

*Vietnam Urban Planning and Development Association (VUPDA), University of Hawaii's Globalization Research Center, UN-HABITAT, People Committee of Hanoi (2010)- International Conference « Hanoi Millennium: City Past and Future » - summary record - Hanoi (bilingual in English and Vietnamese)*

► LÊ Hồng Kế (2010) - **Thăng Long - Hà Nội - 1000 năm đô thị hoá** - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

*LE Hong Ke (2010) - Thang Long - Hanoi - 1000 ans de l'urbanisation - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi*

► LÊ Thanh Sang (2008) - **Đô thị hóa và cấu trúc đô thị Việt Nam trước và sau đổi mới 1979-1989 và 1989-1999** - Nhà xuất bản Khoa học xã hội - Hà Nội

*LE Thanh Sang (2008) - L'urbanisation et la structure urbaine du Vietnam avant et après « Doi moi » 1979-1989 et 1989-1999 - Maison d'édition des Sciences sociales - Hanoi*

► LÊ Thị Bích Thuận, NGUYỄN Văn Hải (2011) - **Nhà ở tái định cư Hà Nội** - Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội

*LE Thi Bich Thuan, NGUYEN Van Hai (2011) - Logement de relocalisation à Hanoi - Maison d'édition de la Construction - Hanoi*

► LIM William S. W. (2007) - **Quy hoạch đô thị theo đạo lý châu Á, viễn cảnh hậu hiện đại cấp tiến** - dịch từ tiếng Anh bởi Lê Phục Quốc, Trần Khang - Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội

*LIM William S. W. (2007) - Urbanisme éthique asiatique, une perspective post-moderne radicale (Asian ethical urbanism, a radical postmodern perspective) - traduction de l'anglais de Le Phuc Quoc et Tran Khang - Maison d'édition de la Construction - Hanoi*

► LOGAN William Stewart (2010) - **Hà Nội : tiểu sử một đô thị** - dịch từ tiếng Anh bởi Nguyễn Thừa Hỷ - Nhà xuất bản Hà Nội - Hà Nội

*LOGAN William Stewart (2010) - Hanoi : biographie d'une ville (Hanoi : biography of a city) - traduction de l'anglais de Nguyen Thua Hy - Maison d'édition de Hanoi - Hanoi*

► MANGIN David, PANERAI Philippe (2008) - **Thiết kế đô thị** - dịch từ tiếng Pháp bởi Dương Nguyễn Quốc Vinh - Dự án đào tạo chuyên ngành đô thị IMV - Nhà xuất bản Parenthèses - Hà Nội

*MANGIN David, PANERAI Philippe (2008) - Projet urbain - traduction du français de Duong Nguyen Quoc Vinh - Institut des Métiers de la Ville IMV - Edition Parenthèses - Hanoi*

► Ngân hàng Thế giới (2011) - **Nhận diện và giảm thiểu các rủi ro dẫn đến tham nhũng trong quản lý đất đai ở Việt Nam** - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

*Banque mondiale (2011) - Identification et diminution des risque causant des cupidités dans la gestion foncière au Vietnam - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi*

► NGÔ Đăng Tri, ĐỖ Thị Thanh Loan (2011) - **Bốn lần điều chỉnh địa giới hành chính Thành phố Hà Nội thời kỳ 1954 - 2008, ý nghĩa và kinh nghiệm** - bài viết trong « Khoa Lịch sử (2011) - **Với Thăng Long - Hà Nội** - Nhà xuất bản Thế giới - Hà Nội »

*NGO Dang Tri, Do Thi Thanh Loan (2011) - Quatre fois de modification de limite administrative de la ville de Hanoi dans l'époque 1954 - 2008, significations et expériences - extrait du livre « Faculté de l'histoire (2011) de l'Université nationale de Hanoi - Pour Thang Long - Hanoi - Maison d'édition du Monde - Hanoi »*

► NGUYỄN Bình Giang (2012) - **Tác động xã hội vùng của các khu công nghiệp ở Việt Nam** - Nhà xuất bản Khoa học xã hội - Hà Nội

*NGUYEN Binh Giang (2012) - Les impacts sociaux des parcs industriels au Vietnam - Maison d'édition de la Science sociale - Hanoi*

► NGUYỄN Cao Lãnh (2006) - **Quy hoạch đơn vị ở bền vững** - Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội

*NGUYEN Cao Lanh (2006) - Aménagement de l'unité résidentielle durable (Sustainable neighborhood) - Maison d'édition de la Construction - Hanoi*

► NGUYỄN Chí Mỹ, HOÀNG Xuân Nghĩa (2009) (Viện nghiên cứu Phát triển Kinh tế - Xã hội Hà Nội) - **Hậu giải phóng mặt bằng ở Hà Nội - Vấn đề và giải pháp** - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

*NGUYEN Chi My, HOANG Xuan Nghia (2009) (Institut de la Recherche du Développement socio-économique de Hanoi) - Après-libération des terres à Hanoi - Problèmes et solutions - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi*

- ▶ NGUYỄN Chí Mỳ, HOÀNG Ngọc Bắc, HOÀNG Xuân Nghĩa, NGUYỄN Thanh Bình (2012) - **Giải phóng mặt bằng ở Hà Nội - Hệ lụy và hướng giải quyết** - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

*NGUYEN Chi My, HOANG Ngoc Bac, HOANG Xuan Nghia, NGUYEN Thanh Binh (2012) - La libération des sols à Hanoi, conséquences et solutions - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi*

- ▶ NGUYỄN Quang Ngọc, ĐOÀN Minh Huấn, BÙI Xuân Dũng (2010) - **Hoàn thiện mô hình tổ chức và quản lý đô thị Hà Nội - Luận cứ và giải pháp** - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

*NGUYEN Quang Ngoc, DOAN Minh Huan, BUI Xuan Dung (2010) - Accomplissement du modèle de l'organisation et de la gestion urbaine de Hanoi - Allégations et solutions - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi*

- ▶ NGUYỄN Quang Vinh (2009) (Viện phát triển bền vững vùng Nam Bộ - Viện khoa học xã hội Việt Nam) - **Đi tìm sức sống các quan hệ xã hội** - Nhà xuất bản Khoa học xã hội - Hà Nội

*NGUYEN Quang Vinh (2009) (Institut du Développement durable de la région Sud - Institut de la Science sociale du Vietnam) - Recherche de la vitalité des liens sociaux - Maison d'édition de la Science sociale - Hanoi*

- ▶ NGUYỄN Thanh Tuấn (2006) - **Biến đổi văn hóa đô thị Việt Nam hiện nay** - Nhà xuất bản Văn hóa Thông tin & Viện Văn hóa - Hà Nội

*NGUYEN Thanh Tuan (2006) - Transformation actuelle de la culture aux villes vietnamiennes - Maison d'édition de la Culture et de l'Information & Institut de la Culture - Hanoi*

- ▶ PHẠM Hùng Cường, LÂM Quang Cường, ĐẶNG Thái Hoàng, PHẠM Thúy Loan, ĐÀM Thu Trang (2009) - **Quy hoạch xây dựng đơn vị ở (tái bản)** - Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội

*PHAM Hung Cuong, LAM Quang Cuong, DANG Thai Hoang, PHAM Thuy Loan, DAM Thu Trang (2009) - Aménagement de l'unité résidentielle (réédition) - Maison d'édition de la Construction - Hanoi*

- ▶ PHAN Thị Mai Hương (2010) - **Những biến đổi tâm lý của cư dân vùng ven đô trong quá trình đô thị hoá** - Nhà xuất bản Từ điển bách khoa - Hà Nội, 2010

*PHAN Thi Mai Huong (2010) - Les changements psychologiques des habitants aux alentours des villes dans le processus d'urbanisation - Maison d'édition du Dictionnaire encyclopédique - Hanoi*

- ▶ PPJ (Liên danh tư vấn PERKINS EASTMAN - POSCO E&C - JINA), Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội - **Hội nghị quốc tế « Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 »** - kỷ yếu - Hà Nội, 04/2009 (song ngữ Anh - Việt)

*PPJ (PERKINS EASTMAN - POSCO E&C - JINA), Vietnam Institute of Architecture, Urban and Rural Planning (VIAP), Hanoi Urban Planning Institute (HUPI) - International Symposium « The Hanoi capital construction Master plan to 2030 and vision to 2050 » - summary record - Hanoi, april 2009 (bilingual in English and Vietnamese)*



► ROULLIER Jean-Eudes (2002) - **Thành phố mới tại Pháp** - dịch từ tiếng Pháp bởi Mạc Thu Hương - Dự án đào tạo chuyên ngành đô thị IMV - Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật - Hà Nội

*ROULLIER Jean-Eudes (2002) - Les villes nouvelles en France - traduction du français de Mac Thu Huong - Institut des Métiers de la Ville IMV - Maison d'édition de la Science et de la Technique - Hanoi*

► SPENCE Michael, ANNEZ Patricia Clarke, BUCKLEY Robert M. (2010) - **Đô thị hoá và Tăng trưởng** - Ủy ban về Tăng trưởng và Phát triển (Ngân hàng Tái thiết và Phát triển quốc tế / Ngân hàng Thế giới) - Hà Nội

*SPENCE Michael, ANNEZ Patricia Clarke, BUCKLEY Robert M. (2010) - Urbanization and Growth - Commission on Growth and Development (International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank) - Hanoi*

► TO Xuân Dân, VU Trọng Lâm (2003) (Viện nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội Hà Nội) - **Cơ chế chính sách đặc thù phát triển thủ đô Hà Nội, một số định hướng cơ bản** - Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật - Hà Nội

*TO Xuan Dan, VU Trong Lam (2003) (Institut de la Recherche du Développement socio-économique de Hanoi) - Mécanismes et politiques particuliers pour le développement de la capitale de Hanoi, quelques orientations fondamentales - Maison d'édition de la Science et de la Technique - Hanoi*

► Tổng cục thống kê (Bộ kế hoạch và đầu tư) (2011) - **Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam năm 2009. Di cư và đô thị hoá ở Việt Nam : thực trạng, xu hướng và những khác biệt** - Hà Nội

*Office central de statistiques (Ministère de la Planification et des Investissements) (2011) - Grand recensement de la population et du logement du Vietnam en 2009. Emigration et urbanisation au Vietnam : Situation réelle, tendance et différences - Hanoi*

► TRẦN Ngọc Khánh (2012) - **Văn hoá đô thị giản yếu** - Nhà xuất bản tổng hợp TP Hồ Chí Minh - TP Hồ Chí Minh

*TRAN Ngoc Khanh (2012) - La culture urbaine résumée - Maison d'édition générale de Ho Chi Minh-Ville - Ho Chi Minh-Ville*

► TRẦN Thị Hồng Yến (2013) - **Biến đổi về xã hội và văn hoá ở các làng quê trong quá trình đô thị hoá tại Hà Nội** - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

*TRAN Thi Hong Yen (2013) - Les métamorphoses sociales et culturelles aux villages dans le processus d'urbanisation à Hanoi - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi*

► TRỊNH Duy Luân, SCHENK Hans (2000) - **Nơi ở và cuộc sống của cư dân Hà Nội** - Nhà xuất bản Văn hóa - Thông tin - Hà Nội

- Tập 1 : Nhiều tác giả (2000) - **Cư trú và nhà ở tại Hà Nội**

- Tập 2 : Nhiều tác giả (2001) - **Nhà và đất ở Hà Nội**

- Tập 3 : EVERTSZ Helen (2000) - **Nhà ở bình dân tại Hà Nội**

*TRINH Duy Luan, SCHENK Hans (2000) - L'habitat et la vie des Hanoïens - Maison d'édition de la Culture et de l'Information - Hanoi*

*- Tome 1 : Plusieurs auteurs (2000) - Habitat et habitation à Hanoi*

*- Tome 2 : Plusieurs auteurs (2001) - Logement et terre à Hanoi*

- Tome 3 : EVERTSZ Helen (2000) - **Logement populaire à Hanoi**

▶ TRỊNH Duy Luân, NGUYỄN Quang Vinh (1998) (Trung tâm khoa học xã hội và nhân văn quốc gia, Việt Nam - Trường đại học British Columbia, Canada) - **Tác động kinh tế - xã hội của Đổi mới trong lĩnh vực nhà ở đô thị** - Nhà xuất bản Khoa học xã hội - Hà Nội

*TRINH Duy Luan, NGUYEN Quang Vinh (1998) (Centre national de la Science sociale et humaine, Vietnam - Université British Columbia, Canada) - Impacts économiques - sociaux de « Doi moi » (rénovation) dans le domaine du logement urbain - Maison d'édition de la Science sociale - Hanoi*

▶ UN-HABITAT (2011) - **Nhà ở cho người nghèo ở các thành phố Châu Á** - Bộ sách hướng dẫn nhanh cho các nhà hoạch định chính sách (7 quyển) - bản dịch tiếng Việt - UN-HABITAT, UNESCAP - Hà Nội

*UN-HABITAT (2011) - Logement pour les pauvres aux villes asiatiques - Collection de livres pour les stratégestes (en 7 tomes) - version vietnamienne - UN-HABITAT, UNESCAP - Hanoi*

▶ Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn (1996) (Bộ Xây dựng) - **Dân số và môi trường ở đô thị thành phố Hà Nội** - Dự án VIE/93/PO2 - Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Hà Nội

*Institut de l'Aménagement urbain et rural (1996) (Ministère de la Construction) - Population et environnement d'habitat urbain à la ville Hanoi - Projet VIE/93/PO2 - Maison d'édition nationale de la Politique - Hanoi*

## ARTICLES

▶ CAO Văn Bản (2013) - **Nâng cao chất lượng lập và thẩm định quy hoạch** - Tạp chí « Kinh tế và Dự báo » số 12/2013 của Bộ Kế hoạch và đầu tư

*CAO Van Ban (2013) - Montage de la qualité d'établissement et d'examen des planifications - Revue « Economie et Prévision » N° 12/2013 du Ministère de la Planification et de l'Investissement*

▶ ĐỖ Tú Lan (2011) - **Chính sách phát triển đô thị, khu đô thị mới, khu đô thị cải tạo** - Tạp chí « Xây dựng » số 2/2011 của Bộ Xây dựng, trang 5-12

*DO Tu Lan (2011) - La politique pour le développement urbain, les KDTM, les quartiers urbain renouvelés - Revue « Construction » N° 2/2011 du Ministère de la Construction du Vietnam, p. 5-12*

▶ Nhóm Phóng viên (2011) - **Về khu đô thị mới** - Tạp chí « Xây dựng » số 1/2011 của Bộ Xây dựng, trang 8-19

*Equipe des reporters (2011) - De KDTM - Revue « Construction » N° 1/2011 du Ministère de la Construction du Vietnam, p. 8-19*

▶ NGUYỄN An Bình (2012) - **Phát triển không gian công cộng thời đô thị hóa** - Tạp chí « Kiến trúc Việt Nam » số 5/2010 của Bộ Xây dựng

*NGUYEN An Binh (2012) - Le développement des espaces publics pendant la phase de l'urbanisation - Revue Architecture Vietnamienne N°5/2012 du Ministère de la Construction*

► NGUYỄN Quốc Thông, GEERTMAN Stéphanie (2010) - **Toàn cầu hóa với kiến trúc và biểu hiện văn hóa đô thị mới ở Hà Nội** - Tạp chí « Xây dựng » số 5/2010 của Bộ Xây dựng, trang 26-29

*NGUYEN Quoc Thong, GEERTMAN Stéphanie (2010) - Globalisation avec l'architecture et l'expression de la nouvelle culture urbaine de Hanoi - Revue « Construction » N° 5/2010 du Ministère de la Construction du Vietnam, p.26-29*

► NGUYỄN Thị Xuân Mai (2011) - **Khu đô thị mới và vấn đề chất lượng cuộc sống** - Tạp chí « Xây dựng » số 2/2011 của Bộ Xây dựng, trang 14-15

*NGUYEN Thi Xuan Mai (2011) - KDTM et ses problèmes de la qualité de vie - Revue « Construction » N° 2/2011 du Ministère de la Construction du Vietnam, p. 14-15*

► PHÙNG Thế Vinh (2010) - **Khu đô thị mới - môi trường sống tốt cho dân cư đô thị** - Tạp chí « Xây dựng » số 5/2010 của Bộ Xây dựng, trang 30-33

*PHUNG The Vinh (2010) - KDTM - le bon milieu d'habitation pour les citadins - Revue « Construction » N° 5/2010 du Ministère de la Construction du Vietnam, p. 30-33*

► TRẦN Thị Thu Hà (2011) - **Khu đô thị mới - nếp văn hóa nào ?** - Tạp chí « Xây dựng » số 2/2011 của Bộ Xây dựng, trang 13-14

*TRAN Thi Thu Ha (2011) - KDTM - quelle manière de culture ? - Revue « Construction » N° 2/2011 du Ministère de la Construction du Vietnam, p. 13-14*

► TRỊNH Duy Luân (2012) - **Một vài đánh giá ban đầu của cư dân về các khu đô thị ở Hà Nội** - Tạp chí « Kiến trúc Việt Nam » số 12/2012 của Bộ Xây dựng

*TRINH Duy Luan (2012) - Quelques qualifications préliminaires des habitants pour leurs KDTM à Hanoi - Revue « Architecture Vietnamienne » N° 12/2012*

► TRƯƠNG Văn Quảng (2011) - **Một số vấn đề cần trao đổi về phát triển các dự án khu đô thị mới tại Việt Nam** - Tạp chí Xây dựng số 2/2011 của Bộ Xây dựng, trang 16-19

*TRUONG Van Quang (2011) - Quelques problèmes à discuter pour le développement des projets de KDTM au Viet Nam - Revue de Construction N° 2/2011 du Ministère de la Construction du Vietnam, p. 16-19*

## INTERNET

► [www.ashui.com](http://www.ashui.com) (2008) - **Mô hình nào cho khu đô thị mới ở Việt Nam ?**

*www.ashui.com (2008) - Quel modèle pour les KDTM au Vietnam ?*

*<http://www.ashui.com/mag/chuyenmuc/bat-dong-san/191-mo-hinh-nao-cho-khu-do-thi-moi-o-viet-nam.html>*

► LƯƠNG Tú Quyên, ĐỖ Thị Kim Thành - [www.ashui.com](http://www.ashui.com) (2009) - **Mô hình hợp lý cho các khu đô thị mới ở Hà Nội**

*LUONG Tu Quyen, DO Thi Kim Thanh - www.ashui.com (2008) - Le modèle rationnel pour les KDTM à Hanoi*

*<http://www.ashui.com/mag/chuyenmuc/bat-dong-san/1253-mo-hinh-hop-ly-cho-cac-khu-do-thi-moi-o-ha-noi.html>*

- NGUYỄN ĐỖ Dũng (2011) - **Q&A số 3 : Các khu đô thị mới được quy hoạch như thế nào ?**

NGUYEN Do Dung (2011) - **Q&A No3 : Comment les KDTM sont planifiées ?**

<http://dungdothi.wordpress.com/2011/09/14/qa-số-3-cac-khu-do-thị-mới-duy-c-quy-hoạch-như-thế-nao/>

## EN ANGLAIS

### LIVRES

► DOUGLASS Mike, DIGREGORIO Michael, PICHAYA Valuncha, BOONCHUEN Pornpan, BRUNNER Made, BUNJAMIN Wiwik, FOSTER Dan, HANDLER Scott, KOMALASARI Rizky, TANIGUCHI Kana (2002) - ***The urban transition in Vietnam*** - Department of Urban and Regional Planning (University of Hawai'i at Manoa, Honolulu, Hawai'i, USA) & United Nations Centre for Human Settlements UNCHS (Fukuoka, Japan) - Honolulu

► Japan International Cooperation Agency (JICA), Hanoi People's Committee (2007) - ***The Comprehensive Urban Development Programme in Hanoi Capital City of the Socialist Republic of Vietnam (HAIDEP)***

#### 1. **Maintext**

- **Summary**

- Vol.1 **Master Plan Study**

- Vol.2 **Prefeasibility Studies**

- Vol.3 **Pilot Projects**

#### 2. **Subsector**

- **Living Conditions Subsector**

- **Urban Development Subsector**

- **Urban Transportation Subsector**

- **Urban Water and Sanitation Subsector**

#### 3. **Technical report**

- No.1: **Household Interview Survey**

- No.2: **Transport Survey**

- No.3: **Traffic Demand Analysis**

- No.4: **Regional Development**

- No.5: **Housing Development in Hanoi**

- No.6: **Institutional Framework**

- No.7: **Urban Development Framework**

- No.8: **Public Image Survey**
- No.9: **Environmental and Social Considerations**
- No.10: **Land Acquisition and Involuntary Resettlement**
- No.11: **Corridor Traffic Management Analysis**
- No.12: **Hanoi Urban Environmental Factbook**
- No.13: **Lakes and Ponds Karte**
- No.14: **Urban Karte**

▶ KOH David W. H. (2006) - **Wards of Hanoi** - first publish by ISEAS Publications, Institute of Southeast Asian Studies - Singapore

▶ GEERTMAN Stéphanie (2007) - **The self-organizing city in Vietnam - Processes of change and transformation in housing in Hanoi** - Bouwstenen Publicatieburo - The Netherlands

▶ PHAM Thuy Loan (2002) - **Study on structures of housing provision and residential lanscape in Hanoi city** - Doctoral thesis in Urban design - The University of Tokyo

▶ TON Nu Quynh Tran, QUERTAMP Fanny, DE MIRAS Claude, NGUYEN Quanh Vinh, LE Van Nam, TRUONG Hoang Truong (Eds) (2012) - **Trends of urbanization and suburbanization in Southeast Asia** - Regional conference « Trends of urbanization and suburbanization in Southeast Asia » (CEFURDS, LPED), Ho Chi Minh City, 9-11 december 2008 - Ho Chi Minh City General Publishing House - Ho Chi Minh City - 328p

▶ UN-Habitat (2014) - **Vietnam housing sector profile** - United Nations Human Settlements Programme, UN-Habitat Viet Nam Office - Hanoi

▶ World Bank (2011) - **Vietnam Urbanization Review** - Technical assistance report - Hanoi - 238p.

*La Banque mondiale (2011) - L'évaluation pour l'urbanisation au Vietnam - rapport technique d'assistance - Hanoi*

## TABLE DES TABLEAUX, FIGURES ET ENCARTS

TABLE DES TABLEAUX		page
<b>Chapitre 1</b>		
1.4.1.a	La prévision de l'urbanisation aux villes du pays (établie en 1998)	48
1.4.1.b	La comparaison de l'échelle de surface, population et gestion administrative des 5 plus grandes villes du Vietnam	49
1.4.1.c	La comparaison de l'usage de sols des 5 plus grandes villes du Vietnam	50
1.4.3.b	Le résumé des évènements concernant l'urbanisation de Hanoi de 1010 à 1986	53
<b>Chapitre 2</b>		
2.1.1.a	Hiérarchie des niveaux urbains à l'intérieur de l'agglomération métropolitaine	57
2.1.3.c	Etat et évolution de l'urbanisation en Aise du Sud-Est et dans le monde (2007-2050)	65
2.1.3.e	Proposition de sélection des métropoles de l'Asie du Sud-Est	68
2.2.1.b	La fluctuation de pourcentage de la population urbaine et rurale pendant la phase 1975-1999	72
2.2.2.b	La hiérarchie urbaine du Vietnam depuis 1990	75
2.2.2.c	La hiérarchie urbaine du Vietnam depuis 2001	75
2.2.2.d	La hiérarchie urbaine du Vietnam depuis 2009	77
2.2.2.e	La qualification de hiérarchie urbaine par la notation des indicateurs	78
2.2.3.b	La recette totale dans la prévision budgétaire étatique par localité de 5 villes(-provinces) les plus grandes du Vietnam	82
2.2.5.g	« Top 5 » dans la classification des provinces vietnamiennes selon leur indice de compétitivité provincial, 2006-2013	95
2.3.2.a	Les indicateurs et la base de notation correspondante du classement des métropoles sur une base « plurifonctionnelle »	99
2.3.2.b	Hiérarchisation des métropoles en Asie du Sud-Est sur une base « plurifonctionnelle »	100
<b>Chapitre 3</b>		
3.1.1.d1	Les solutions de l'expansion des limites administratives de Hanoi en 2008	110
3.3.2.a	La proposition du système des perspectives et des questions de l'urbanisation de Hanoi	130
3.4.1.a	La comparaison de l'échelle de la région de Hanoi en 2008 et en 2012	138
<b>Chapitre 4</b>		
4.1.1	La synthèse de l'évolution de la ville de Hanoi	149
4.1.3.a	Les principales caractéristiques des systèmes de planification vietnamien et français	153
4.2.1.a	L'organisation administrative au Vietnam	159
4.2.1.d	Les types différents de planification urbaine du Vietnam selon la loi sur la Planification urbaine appliquée à partir de 2009	163
4.2.1.h	La situation des planifications spatiale de zonage des arrondissements/districts de Hanoi (à compter d'avant 01/03/2014)	167
4.2.1.i	La situation des interactions des planifications urbaines de Hanoi	170

4.2.2.b	La classification en fonction des terres au Vietnam	174
4.2.4.b	L'estimation des habitants (qui doivent concéder leurs terrains ou leurs logements aux nouveaux projets de la ville) sur les politiques d'après-récupération de sols	182
4.2.4.c	L'estimation des habitants (qui doivent concéder leurs terrains ou leurs logements aux nouveaux projets de la ville) sur la qualité de vie de relogement par rapport à leur ancien logement	182

---

## Chapitre 5

5.1.1.a	La comparaison de pourcentage des courants d'émigration rurale-urbaine en 1999 et 2009	196
5.1.1.b	La comparaison de pourcentage des types de migration domestique des grandes villes vietnamiennes en 2009	198
5.1.1.c	La comparaison des courants d'immigration, d'émigration et de migration nette d'inter-provinces des grandes villes vietnamiennes en 2009	198
5.1.2.c	Entrées et sorties migratoire par arrondissement de l'agglomération de Hanoi de 1994 à 1999	206
5.3.2.a	Quelques caractères des 4 secteurs de fabrication de logement au Vietnam	219
5.3.2.b	Le pourcentage des types de financement pour la fabrication du logement à Hanoi de 1991 à 1994	221

---

## Chapitre 6

6.1.3.a	La comparaison des éléments typiques dans la structure spatiale d'une unité résidentielle et d'un village traditionnel	249
6.1.3.b	Règlement des taux de service et de surface au minimum pour les équipements de services publics le plus fondamentaux	249
6.1.5.a	La hiérarchie des types de voiries de la ville	252
6.2.1.d1	Activité de construction du HDB (1960-1985) à Singapour	271
6.2.1.d6	Récapitulatif des systèmes de l'habitat collectif en Thaïlande	279
6.2.1.f1	La subdivision en raïons / microraiïons des villes soviétiques influençait la modalité du zonage des villes vietnamiennes des années 60-80	284
6.3.2.a1	La taille réglementaire d'une KDTM	299
6.3.2.b	Les niveaux de décideurs des projets de KDTM	301
6.3.2.c	Les repères importants du développement de logement planifié au Vietnam	302
6.3.2.d	Les procédures en 2 méthodes de choix pour l'opérateur d'une KDTM	304
6.3.3.a	L'hiérarchisation et l'échelle des niveaux dans la réalité	308
6.3.3.b	Les échelles moyennes de surface et de population d'un quartier administratif aux arrondissements de Hanoi en 2009	309
6.3.4	La proposition des liens relatifs entre l'échelle spatiale et l'échelle sociale des projets de logements urbains planifiés	311
6.4.2	La comparaison générale entre 2 modalités de KTT et de KDTM	313

---

## Chapitre 7

7.1.1.a1	Les principaux projets d'aménagement adoptés entre 1993 et 1996	322
7.1.1.c	La comparaison d'établissement de 2 KDTM Linh Dam à Hanoi (au Nord du Vietnam) et Phu My Hung à Ho Chi Minh-Ville (au Sud du Vietnam)	329
7.1.2	Les préférences des frais annuels d'usage de sols, de location de sols, des taxes annuelles d'usage de sols, de revenu de société pour les projets de quartier résidentiel	333
7.1.3.a	Le processus en général d'un projet de KDTM selon l'arrêté N° 02/2006/ND-CP le 05/01/2006 du Gouvernement pour l'approbation de Règlement des KDTM	335
7.1.3.b	Les étapes de consultation pour la conception d'un projet de KDTM	337
7.1.4	La classification des immeubles au Vietnam	339
7.2.1.b	La liste des projets résidentiels à Hanoi jusqu'à 2003	341
7.2.1.d	La liste des projets résidentiels à Hanoi jusqu'à 2005	348
7.2.2.f	La corrélation des éléments de la position, la taille, la date d'établissement et du	360



	rôle des KDTM à Hanoi	
7.3.1.c	Les raisons à choisir les cas d'études	363
7.3.1.d	La comparaison en général des KDTM choisis	364
7.3.2.a1	La composition des sols dans le concept initial de KDTM Linh Dam (le sous-projet de Zone résidentielle à la Péninsule de Linh Dam)	368
7.3.2.a2	La composition des sols dans le concept initial de KDTM Linh Dam (le sous-projet de Zone résidentielle de Linh Dam du Nord)	369
7.3.2.a3	La composition des sols dans le concept initial de KDTM Linh Dam (le sous-projet de Zone résidentielle d'extension de Linh Dam du Nord)	369
7.3.2.a4	Le curriculum vitae de la KDTM Linh Dam	370
7.3.2.b	Le curriculum vitae de la KDTM Viet Hung	374
7.3.2.c1	La composition des sols dans le concept initial de KDTM Ciputra	377
7.3.2.c2	Le curriculum vitae de la KDTM Thang Long du Sud - Ciputra	378
7.3.2.d1	La composition des sols dans le concept initial de KDTM Duong Noi	381
7.3.2.d2	Le curriculum vitae de la KDTM Duong Noi	382
<hr/>		
<b>Chapitre 8</b>		
8.1.2	Les relations entre les POS et leurs acteurs	389
8.1.3	Quelques projets « colossaux » de KDTM (ayant la surface plus de 500ha) approuvés par le Comité de peuple de la province Ha Tay (ancienne) juste avant 01/08/2008	392
8.2.1.a	Les réformes de la politique foncière au Vietnam	393
8.2.1.b	Les options de la récupération et de la disposition typique de terre (selon le principe d'acquisition forcée de terre) au Vietnam	397
8.2.1.c1	Classification des terres au Vietnam	399
8.2.1.c4	Les prix de terre résidentielle des KDTM dans le cadre des prix de terre (de l'Etat) de 2013 de Hanoi	403
8.2.3.a	La comparaison des éléments caractéristiques des 3 types de logement attachés aux KDTM	409
8.4.2.a	Les formes de la mobilisation financière des opérateurs pour la fabrication de logement aux KDTM selon l'arrêté N° 71/2010/ND-CP	418
8.4.4.d	Le pourcentage de l'augmentation de la valeur originale moyenne d'appartement aux immeubles au Vietnam	428
<hr/>		
<b>Chapitre 9</b>		
9.1.1.b3	La comparaison entre 2 modes de fourniture de logement à Hanoi	454
9.1.2.a1	La comparaison du changement des points de vue et des objectifs dans la direction pour le développement des villes vietnamiennes	460
9.1.2.a2	Le changement dans la classification des villes vietnamiennes en 1999 et 2009	462
9.1.2.a3	L'échelle moyenne de population en 2009 et la vitesse de l'accroissement moyen pour chaque année dans l'époque 1999-2009	463
9.1.2.a4	La comparaison entre 2 modes de classification des villes vietnamiens en 1999 et en 2009	463
9.1.2.b	La position d'un projet de KDTM dans le zonage pour le développement de l'espace urbain et pour la gestion urbaine réglé dans l'arrêté N° 11/2003/ND-CP le 14/01/2003	466
9.1.2.d	La surface moyenne pratique et souhaitée du plancher d'habitation par habitant au Vietnam et à Hanoi	469
9.2.1.b	Les indices d'occupation de sols réglés dans le Code de la Construction du Vietnam de 1996	472
9.2.1.c	Les contextes et les natures des projets de ville	476
9.2.2.a	La comparaison entre un projet d'une construction (projet « normal ») et un projet d'une KDTM (projet « spécifique »)	478
9.2.2.b2	La comparaison des indicateurs avant et après reconception pour les 7 îlots CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01 BT-02 de la KDTM Viet Hung	482

9.2.2.c	La comparaison entre les « reconception » aux niveaux de projet et de sous-projet	484
9.3.1.c3	La comparaison des éléments caractéristiques entre les agglomérations traditionnelles (village rural et quartier urbain) et les agglomérations modernes (KTT et KDTM)	504
9.3.2.a	Les modalités de zone résidentielle à Hanoi	506
9.4.1	Les (6) objectifs opérationnels d'un projet résidentiel	517
9.4.2	Les 6 grandes catégories de missions confiées aux aménageurs de la ville	518
9.4.3	Les principes culturels considérés comme des lois incontournables de configuration d'un espace urbain harmonique et de qualité	520
9.4.4	Les objectifs prédéterminés sont déduits par ces principes culturels de configuration de l'espace urbain	521

## Chapitre 10

10.1.1.b1	La classification des appartements des immeubles au Vietnam	528
10.1.1.b4	La composition d'immeuble (de NO1 à NO10) et d'appartement de la KDTM Linh Dam	531
10.1.1.b8	La composition d'immeuble (CT7, CT8) et d'appartement de la KDTM Duong Noi	533
10.2.5.a	Les notes des qualifications en général des habitants pour leur KDTM	552
10.4.2.c	La vérification des parts des immeubles sous la propriété privée et collective	565
10.4.3.a2	Les règlements des frais de services aux immeubles de 2011 du Comité du peuple de Hanoi	570
10.4.3.a3	Les frais de services aux immeubles des KDTM de HUD (valable du 04/01/2013 au 31/12/2014)	571
10.4.3.a4	Les règlements des frais de services aux immeubles de 2013 du Comité du peuple de Hanoi	573

## TABLE DES FIGURES

page

### Chapitre 1

1.1.1.a	Édit royal sur le transfert de la Capitale, en lettre chinoise, écrit en 1010 par Ly Thai To - fondateur de la dynastie des Ly du Vietnam, quand il a décidé le transfert de la capitale Dai La (Thang Long dix plus tard, connu sous le nom de Hanoi aujourd'hui)	30
1.1.1.c	The city of Cha-Cho, the Metropolis of Tonqueen, vue de Thang Long depuis le fleuve Rouge (XVII <sup>e</sup> siècle), d'après d'une gravure d'un artiste vietnamien, in Samuel Baron, <i>A Description of the Kingdom of Tonqueen</i>	32
1.1.2.a	La structure de 3 enceintes concentriques de Thang Long initiale	34
1.1.2.b	La première carte officielle de la ville - carte de Dong Kinh (autre nom de Thang Long à la période de la dynastie des Lê) dans le tome des cartes de Hong Duc dressées en 1490	35
1.1.2.c	Hanoi au début de XIX <sup>e</sup> siècle restructurée par la dynastie des Nguyen depuis 1805 avec son organisation de 3 enceintes concentrique plus renforcée	37
1.2.1.a	Le plan de Hanoi en 1873, avant la présence des français	39
1.2.1.b	Hanoi en 1875-1888	39
1.2.1.c	Le plan de Hanoi en 1943 et le plan d'aménagement (dressé en janvier 1943 sous la direction de Louis-Georges Pineau) plein d'ambition n'a jamais été mis en pratique	41
1.2.1.d	Hanoi à la fin du XIXe siècle : la ville s'étendait sur environ 800 hectares, la concession - devenue « zone suburbaine » en 1899 - couvrait 5.200 hectares	42
1.3.1	Hanoi au début des années 1980 - une ville des vélos, des véhicules sans moteur et des fonctionnaires, des travailleurs	45
1.3.2	L'image très typique de l'intérieur d'un appartement de KTT d'une famille aisée	46

	hanoïenne (avec les équipements de vie fabriqués aux pays socialistes)	
1.4.2	La composition historique-spatiale de la ville : la ville ancienne - la ville coloniale - la ville nouvelle	51
1.4.3.a	L'évolution de la zone urbaine de Hanoi	52
<hr/>		
<b>Chapitre 2</b>		
2.1.1.b	Les 33 métropoles retenues sur la population en 1999	59
2.1.2.a	La croissance démographique des villes de plus de 8 millions d'habitants entre 1995 et 2015	60
2.1.2.b	La typologie fonctionnelle et résidentielle des villes ségrégatives aux pays en développement	63
2.1.3.a	Les routes maritimes entre l'océan Indien et l'océan Pacifique	64
2.1.3.b	La croissance des villes en Asie du Sud-Est, 1950-2000	65
2.1.3.d	Le schéma de la morphologie d'une grande ville du Sud-Est asiatique	67
2.2.1.a	Les étapes de la formation du Vietnam (X <sup>e</sup> -XX <sup>e</sup> siècle)	
2.2.2.a	Les types de villes dans la hiérarchie administrative actuelle du Vietnam	70
2.2.2.f	La distribution des villes dans la hiérarchie urbaine	74
2.2.3.a	Modèle spatial du Vietnam avec 2 pôles attractifs	80
2.2.3.c	La comparaison de la recette totale dans la prévision budgétaire étatique par localité de 5 villes(-provinces) les plus grandes du Vietnam	82
2.2.3.d	La comparaison de la recette totale dans la prévision budgétaire étatique versée vers les autorités locales de 5 villes(-provinces) les plus grandes du Vietnam	83
2.2.4.a	Les villes et les ensembles régionaux	86
2.2.4.b	L'accessibilité aux agglomérations urbaines ayant plus de 20.000 habitants	87
2.2.5.a	La comparaison des investissements nationaux en 1989 et des investissements étrangers approuvés en 1991	88
2.2.5.b	Les rendements rizières et la valeur de la production industrielle par province du Vietnam	89
2.2.5.c	La disposition des parcs industriels par province	90
2.2.5.d	Les mers d'Asie du Sud-Est au centre des enjeux	91
2.2.5.e	Maillage des corridors de la Région du Grand Mékong	92
2.2.5.f	Reconfiguration des réseaux viaires, hiérarchisation des centralités (image à gauche) et modèle d'organisation spatiale (image à droite) de Danang	94
2.2.5.h	L'évolution du rang de 5 villes(-provinces) les plus grandes dans la classification des provinces vietnamiennes selon leur indice de compétitivité provinciale, 2006-2013	95
2.3.1.a	Façonnage et modelage de la ville du Tiers Monde	97
2.3.2.c	Le réseau ferré urbain complet dans l'avenir de Hanoi	102
<hr/>		
<b>Chapitre 3</b>		
3.1.1.d2	Le territoire de Hanoi avant et après l'expansion des limites administratives en 2008	111
3.1.2.a	L'évolution de la surface et de la population de Hanoi	112
3.2.1.a	Les cartes de la construction de Hanoi, établies par l'architecte PHAM Gia Hien, datées du 31/07/1951	114
3.2.1.b	Le schéma directeur de 1961 (pour 1980) (redessiné)	116
3.2.1.c	Le schéma directeur de 1976 (redessiné)	118
3.2.2.a	Le schéma directeur de 1981 de Hanoi avec le réseau des rues principales et des axes extérieurs, projeté par les aménageurs soviétiques	119
3.2.2.b	Le schéma directeur de 1981 (pour 2000) (redessiné)	120
3.2.2.c	Le schéma directeur de 1992 (pour 2010)	122
3.2.2.d	Le schéma directeur de 1992 - croissance et développement de secteurs stratégiques pour le desserrement de l'agglomération	123
3.2.3	Le schéma directeur de 1998 (pour 2020)	125
3.3.2.b	Le schéma directeur de 2010 (pour 2030 et vision pour 2050)	133

3.4.1.b	L'auréole urbaine de Hanoi	139
3.4.2.a	L'interférence des régions spécifiques concernant Hanoi	141
3.4.2.b	La modélisation de l'organisation spatiale du Nord aux années 1990	142
3.4.2.c	L'organisation actuelle de l'espace économique et des axes interurbains du Nord	144

#### Chapitre 4

4.1.3.b	Le nouveau bâtiment de l'Assemblée Nationale du Vietnam	156
4.1.3.c	Le futur théâtre Thang Long	157
4.2.1.e	La limite de la région de capitale de Hanoi planifiée en 2006	165
4.2.1.f	La limite de la région de capitale de Hanoi planifiée en 2012	165
4.2.1.g	Le plan de la disposition des zones pour établir les plans de zonage	167
4.2.1.j	La comparaison entre plan des projets approuvés ou en train d'être établis qui sont autorisés à continuer en attendant les planifications spatiales de zonage de Hanoi nouvelle et le plan de tous les projets à la province Ha Tay ancienne	171
4.2.2.a	Le plan-puzzle de Hanoi de 2008-2011, créé par l'addition des schémas directeurs de la ville de Hanoi ancienne, de la province Ha Tay ancienne et unes des parties des schémas directeurs des provinces Vinh Phuc (concernant son district Me Linh) et Hoa Binh (concernant ses 4 communes Dong Xuan, Tien Xuan, Yen Binh, Yen Trung)	173
4.2.2.c	Un exemple typique - le POS 1/2000 de l'arrondissement Hoang Mai de Hanoi - avec les couleurs fonctionnelles qui sont répandues	176
4.3.2.a	Les immeubles à plusieurs étages construits massivement au quartier Time City et Royal City sont considérés comme le symbole de la « modernisation » dans la restructuration de confort spatial de la ville	193
4.3.2.b	L'introduction du nouveau quartier résidentiel à la ville et l'image d'énantiose entre ce quartier et les quartiers voisins	193

#### Chapitre 5

5.1.1.d	La comparaison de l'attraction des deux métropoles du Vietnam : Hanoi au nord et Ho Chi Minh-Ville au sud	199
5.1.2.b	Principaux mouvements migratoires intra-urbains au niveau des arrondissements entre 1994 et 1999 à Hanoi (population âgée de 5 ans ou plus en 1999 ; soldes de plus de 500 personnes)	205
5.1.3.a	Les immigrants et leurs travaux au marché des fruits et légumes de Long Bien (Hanoi)	208
5.1.3.b	Le quartier des immigrants se trouve près du marché des fruits et légumes de Long Bien	209
5.1.3.c	Le « logement » des immigrants (qui font l'achat et la revente de quincaillerie usée) au-dessous du pont de Thang Long	209
5.2.4.a	A Hanoi, de 1958 à 1990, environ 30 KTT ont été construits avec la totale surface d'environ 450 ha	217
5.2.4.b	Les services publics et leur rayon de service à KTT Giang Vo de Hanoi suivant le concept original	218
5.2.4.c	Une photo significative (photographiée par David Alan Harvey) du bâtiment B1 du KTT de Giang Vo en 1989	219
5.2.4.d	Le KTT Giang Vo contemporain	220
5.2.4.e	Les métamorphoses et l'image contemporaine de KTT Kim Lien (Hanoi)	220
5.2.4.f	La densification du KTT de Kim Lien et son mode d'envahissement des appartements	221
5.2.4.g	La position des premières KDTM de test de Hanoi	223

#### Chapitre 6

6.1.1	L'organisation spatiale de KTT Thanh Xuan Bac (qui était considéré comme un des KTT plus confortables et complets à Hanoi) conformément au principe d' « unité résidentielle »	226
6.1.2.a	L'échelle de surface d'une unité résidentielle	247

6.2.1.a1	Alexandre et Léonide Vesnine, schéma directeur de Kouznetsk - projet pour un complexe d'habitation, 1929-1930	257
6.2.1.a2	Moscou, quartier résidentiel de Yassénévo, 1975, maquette	258
6.2.1.a3	Togliatti, esplanade centrale	259
6.2.1.b1	Plan masse du raïon résidentiel Zhirmunai à Vilnius, 1968, architectes B.B. Cass, B.L. Kruminis, V.V. Zubrus, Sh.I. Lyubetskis	261
6.2.1.b2	Le raïon résidentiel Mustamäe à Tallinn, mis en place depuis 1961, architectes M. Port, W. Toppel, T. Kallas, L. Pettai	261
6.2.1.b3	Le raïon résidentiel à Riga, construit de 1967 à 1970, architectes E. Urniek, O. Krauklis	262
6.2.1.b4	Raïon résidentiel Georgieni à Cluj en Roumanie et Raïon résidentiel à Prague	262
6.2.1.c1	Le quartier de Quingsong (4 unité résidentielles de diverses tailles)	267
6.2.1.c2	Le nouveau quartier résidentiel Caoyaxincun (ensemble de 8 unités résidentielles)	269
6.2.1.d2	Les zones de logement public à Singapour	272
6.2.1.d3	Singapour à la recherche d'un modèle urbain	273
6.2.1.d4	La ville nouvelle Subang Jaya New Town (9.500 logements destinés à recevoir 50.000 habitant) était lancée en 1974	275
6.1.2.d5	La rénovation urbaine très forte au centre-ville de Kuala Lumpur : les secteurs de logements traditionnels sont remplacés par les CBD modernes	276
6.2.1.e1	1952-1960. Grand ensemble des Grandes-Terres, Marly-le-Roi (Yvelines)	280
6.2.1.e2	La technique de grue sur rail permet de construire vite les immeubles des grands ensembles	281
6.2.1.e3	L'organisation spatiale du tanji (un type coréen de grand ensemble) de Panp'o	281
6.2.1.e4	5 critères pour déterminer un « grand ensemble »	282
6.2.1.e5	Les caractères d'un grand ensemble réussi selon Pierre George	283
6.2.1.f2	KTT Thanh Xuan du Nord (de la route nationale N° 6) - une des trois sous-zones de la zone résidentielle Thanh Xuan, 1985	285
6.2.1.f3	KTT Thanh Cong du Nord (du lac de Thanh Cong) - une des deux sous-zones de la zone résidentielle Thanh Cong	285
6.2.1.f4	Un KTT avec son architecture de style soviétique à la ville Hai Phong, 1980	286
6.2.1.f5	La rupture urbaine causée par la KTT Quang Trung à la ville Vinh du Vietnam	287
6.2.2.a1	Les 4 types des villes nouvelles (contemporaines) selon Merlin Pierre et Choay Française	289
6.2.2.a2	Le plan type d'une ville nouvelle soviétique basée sur un complexe pétrochimique	290
6.2.2.a3	Le « plan piloté » de la nouvelle capitale Brasilia du Brésil	290
6.2.2.b1	Cohabitation entre ancien et nouveau quartier résidentiel à Wuhan (Chine), 18/03/2013	293
6.3.1.a	4 éléments fondamentaux pour déterminer une KDTM	297
6.3.1.b	La structure réglementaire des composants spatiaux les plus nécessaires et fondamentaux d'une KDTM	298
6.3.2.a2	La relation entre les KDTM et la ville	300
<b>Chapitre 7</b>		
7.1.1.a2	Le plan de master de KDTM Linh Dam actuelle	323
7.1.1.b1	La position et le principe de l'organisation spatiale de la « ville des îles » de Saïgon du Sud selon la proposition de SOM	326
7.1.1.b2	La perspective et le POS de la KDTM Phu My Hung	327
7.2.1.c	La position des projets résidentiels à Hanoi jusqu'à 2005	347
7.2.2.a	Le POS et le plan master de KDTM Tien Xuan	353
7.2.2.b	Le plan des projets de zone résidentielle de ancienne province de Ha Tay avant le rattachement à Hanoi	355
7.2.2.c	Le plan des projets de zone résidentielle (de nouvelle Hanoi) autorisés à continuer à mettre en place	357

7.2.2.d	Les perspectives des KDTM Quoc Oai et Chuong My	358
7.2.2.e	Les perspectives des KDTM Thach Phuc et Thach That	358
7.3.1.a	La position des KDTM typiques choisies - les cas d'études	361
7.3.1.b	Les KDTM d'études dans le schéma directeur de 2011 du centre-ville d'expansion	362

## Chapitre 8

8.2.1.c2	La comparaison des prix des terres (VND/m <sup>2</sup> ) de quelques arrondissements et des districts dans le cadre des prix de terre (de l'Etat) de 2013 de Hanoi	401
8.2.1.c3	L'écart (plusieurs fois plus grand) entre le prix de terre résidentielle et le prix de terre rizicole (au maximum) de quelques arrondissements et des districts dans le cadre des prix de terre (de l'Etat) de 2013 de Hanoi	402
8.2.3.b	L'état de lieux de la relation entre la demande et la réponse du marché de logement aux KDTM	411
8.2.3.c	La composition foncière réglementaire dans une KDTM à Hanoi selon la décision N° 153/2006/QD-UB le 31/08/2006 du Comité du peuple de Hanoi	413
8.2.4	La position des opérateurs secondaires dans la chaîne de distribution immobilière au Vietnam	416
8.3.2	Le « marché » dans les immeubles à la KDTM pour relogement de Nam Trung Yen	421
8.4.4.a	Les fièvres immobilières au Vietnam depuis 1986	434
8.4.4.b	Le mouvement des FDI versés au Vietnam	435
8.4.4.c	La valeur originale moyenne d'appartement aux immeubles au Vietnam (VND/m <sup>2</sup> )	437
8.4.4.e	Le mouvement de prix d'appartement aux immeubles du Vietnam	439

## Chapitre 9

9.1.1.a1	Les images soulignant l' « occidentalité » de la KDTM Ciputra	449
9.1.1.a2	Les images soulignant le vert dans le slogan « la ville verte, la vie à pleine intégrité » de la KDTM (écologique) Ecopark	450
9.1.1.b1	Les existences simultanées de 2 méthodes de fourniture de logement aux zones urbanisées de Hanoi : le projet de KDTM à un côté, les maisons privées spontanées à autre côté de la rue	452
9.1.1.b2	Le pourcentage des habitants pour les produits immobiliers souhaités au marché	453
9.1.1.b4	Les impacts (positifs) des KDTM sous l'angle de la fourniture immobilière	455
9.1.2.c	La responsabilité des autorités dans le domaine du développement de logement	468
9.2.2.b1	La comparaison entre le plan directeur initial et pratique de KDTM Linh Dam	480
9.2.2.b2	Un exemple de la villa G14-BT8 (KDTM Viet Hung) après la reconception pour sa façade effectuée par son propriétaire	483
9.2.3.a1	La perspective et la maquette d'une « ville nouvelle » moderne à la salle d'accueil de la KDTM Ciputra	487
9.2.3.a2	L'image pratique de la KDTM Ciputra	488
9.2.3.b1	Un exemple typique de la transformation fonctionnelle d'un villa en un bureau bancaire à la parcelle 2, îlot BT5-X2 de KDTM Linh Dam	491
9.2.3.b2	Le projet des immeubles de « Green Life City » établi aux îlots VP2 et VP4 dont leur fonction a été transformée	492
9.3.1.c1	Deux images typiques représentent la modernité « vraie » et la modernité « fausse » à la KDTM Ciputra	501
9.3.1.c2	Les éléments d'aménagement et d'architecture sont considérés comme les caractères typiques de l'occidentalité (et de la modernité) à la KDTM Royal City	501
9.3.2.b	KDTM Linh Dam dans le réseau des villages voisins existants	509
9.3.2.c	La porte principale et l'ambiance intérieure de la KDTM Ciputra	513

## Chapitre 10

10.1.1.a1	KTT Trung Tu avec ses immeubles ayant le type de couloir en semi-plein air	524
10.1.1.a2	KTT Thanh Xuan Bac et ses immeubles de fractionnement en unités	524
10.1.1.a3	Le plan d'une unité d'immeuble de KTT Thanh Xuan Bac	525
10.1.1.b2	Le pourcentage des maisons/appartements au Vietnam selon sa surface totale de	529

	plancher	
10.1.1.b3	Le groupe des immeubles (de NO1 à NO10) de la KDTM Linh Dam	530
10.1.1.b5	Le pourcentage d'appartement du groupe des immeubles (de NO1 à NO10, sauf NO2) de la KDTM Linh Dam selon sa surface de plancher et sa composition spatiale	532
10.1.1.b6	Plan de masse du group des immeubles CT7 et CT8 (Le Van Luong Residentials) à la KDTM Duong Noi	532
10.1.1.b7	Les perspectives dans le projet et la réalité du group des immeubles CT7 et CT8 (Le Van Luong Residentials) à la KDTM Duong Noi	533
10.1.1.b9	Le pourcentage d'appartement du groupe des immeubles CT7 et CT8 de la KDTM Duong Noi selon sa surface de plancher et sa composition spatiale	534
10.1.1.b10	Plan d'une unité du group des immeubles CT7	535
10.1.1.b11	Plan d'un étage typique d'une unité du group des immeubles CT7	535
10.1.1.b12	Plan d'une unité du group des immeubles CT8	536
10.1.1.b13	La forme architecturale du groupe des immeubles NO1-NO10 avant l'introduction du groupe des immeubles VP2-VP4	537
10.1.1.b14	L'introduction du groupe des immeubles VP2-VP4 au sein du groupe des immeubles NO1-NO10	537
10.1.1.b15	Les immeubles de 6 niveaux de logement social à la KDTM Viet Hung	538
10.1.1.c	Les maisons de compartiment à la KDTM Viet Hung	539
10.1.2.b1	Les images « ensorcelants » de la KDTM U-silk City	541
10.1.2.b2	La KDTM Royal City dans le projet et dans la réalité	542
10.2.1	Le projet de KDTM Usilk City (un sous-projet d'expansion de la KDTM Van Khe) dont l'achèvement prévu au mois de 12/2013 et l'état de lieux au mois de 02/2014 : la prolongation de la construction causée par les difficultés concernant les financements des acteurs	544
10.2.2.a	Quelques projets de KDTM (image à gauche : la KDTM An Khanh du Nord - Splendor, image à droite : la KDTM Geleximco - Le Trong Tan) le long de l'avenue Thang Long à l'ouest de Hanoi (au district Quoc Oai de la province Ha Tay ancienne)	546
10.2.2.b	Les villas abandonnées au projet de Paradis Bao Son à côté de l'avenue Thang Long	547
10.2.3	Le « salon de thé » des travailleurs pauvres à une villa inhabitée à la KDTM Van Quan	548
10.2.5.b	Les note des qualifications en particulier des habitants pour la condition de vie de 3 KDTM d'études Linh Dam, Viet Hung et Ciputra	554
10.2.5.c	Le bilan des opinions des habitants qui estiment la qualité de 3 KDTM d'études Linh Dam, Viet Hung et Ciputra	555
10.4.1.a	Les « cages à tigre » aux immeubles de la KDTM Den Lu 1 et 2	560
10.4.1.b	Les mini-jardins (privés) sur les trottoirs (publics) à la KDTM Van Khe	561

## TABLE DES ENCARTS

page

### Chapitre 1

1.1.1.b	La traduction de l' « Edit royal sur le transfert de la capitale »	30
---------	--	----

### Chapitre 4

4.2.1.c	L'article 17 de la Loi sur la Planification urbaine de 2009	161
4.2.4.a	Les articles 15, 16, 17, 19 et 20 de la loi sur la planification urbaine de 2009	179

### Chapitre 5

5.1.2.a	L'article 19 de la loi de la capitale de 2012	203
---------	---	-----

### Chapitre 7



7.2.1.a	L'article 5 et 7 de décision N° 123/2001/QD-UB le 12/06/2001 de la Comité du peuple de Hanoi	340
7.2.1.e	L'article 6 de la décision N° 153/2006/QD-UB le 31/08/2006 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi	351

---

## Chapitre 10

10.4.1.c	L'article 23 du règlement sur la gestion et l'utilisation des immeubles promulgué par la décision N° 08/2008/QD-BXD le 28/05/2008 du Ministère de la Construction	562
10.4.2.a	L'article 70 de la loi sur le logement de 2005	563
10.4.2.b	L'article 49 de l'arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010 guidant en détail la mise en œuvre de la Loi sur le logement	564
10.4.3.a1	L'article 3 du circulaire N° 37/2009/TT-BXD le 01/12/2009 du Ministère de la Construction guidant la méthode de détermination et de gestion du frais de services aux immeubles	568
10.4.3.b1	L'article 54 de l'arrêté N° 90/2006/ND-CP le 06/09/2006 du Gouvernement guidant en détail l'introduction de la loi sur le logement	574



**Annexe 1**

**LISTE DES DOCUMENTS JURIDIQUES VIETNAMIENS INVOQUES DANS NOS ETUDES ET CONCERNANT LES PROJETS DE KDTM A HANOI**

**AU NIVEAU DE L'ASSEMBLEE NATIONALE**

- ▶ Luật số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội : Luật Đất đai  
*Loi N° 45/2013/QH13 le 29/11/2013 de l'Assemblée nationale : Loi foncière*
- ▶ Luật số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012 của Quốc hội : Luật Thủ đô  
*Loi N° 25/2012/QH13 le 21/11/2012 de l'Assemblée nationale : Loi sur la Capitale*
- ▶ Luật số 38/2009/QH12 ngày 19/06/2009 của Quốc hội : Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản  
*Loi N° 38/2009/QH12 le 19/06/2009 de l'Assemblée nationale : Loi sur la modification et le complément de quelques articles des lois existantes concernant l'investissement constructif*
- ▶ Luật số 34/2009/QH12 ngày 18/06/2009 của Quốc hội : Luật sửa đổi, bổ sung điều 126 của Luật Nhà ở và điều 121 của Luật Đất đai  
*Loi N° 34/2009/QH12 le 18/06/2009 de l'Assemblée nationale : Loi sur la modification et la complétement de l'article 126 de la loi sur le logement et de l'article 121 de la loi foncière*
- ▶ Luật số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội : Luật Quy hoạch đô thị  
*Loi N° 30/2009/QH12 le 17/06/2009 de l'Assemblée nationale : Loi sur la planification urbaine*
- ▶ Nghị quyết số 15/2008/QH12 ngày 29/05/2008 của Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới hành chính thành phố Hà Nội và một số tỉnh có liên quan  
*Résolution N° 15/2008/QH12 le 29/05/2008 de l'Assemblée nationale pour la modification des limites administratives de la ville de Hanoi et quelques provinces concernées*
- ▶ Luật số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội : Luật Kinh doanh bất động sản  
*Loi N° 63/2006/QH11 le 29/06/2006 de l'Assemblée nationale : Loi sur les affaires immobilières*
- ▶ Luật số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội : Luật Đầu tư  
*Loi N° 59/2005/QH11 le 29/11/2005 de l'Assemblée nationale : Loi sur l'investissement*

- ▶ Luật số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội : Luật Nhà ở  
*Loi N° 56/2005/QH11 le 29/11/2005 de l'Assemblée nationale : Loi sur le logement*
- ▶ Luật số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội : Luật Xây dựng  
*Loi N° 16/2003/QH11 le 26/11/2003 de l'Assemblée nationale : Loi sur la construction*
- ▶ Luật số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội : Luật Đất đai  
*Loi N° 13/2003/QH11 le 26/11/2003 de l'Assemblée nationale : Loi foncière*
- ▶ Luật số 25/2001/QH10 ngày 29/06/2001 của Quốc hội : Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai  
*Loi N° 25/2001/QH10 le 29/06/2001 de l'Assemblée nationale : Loi sur la modification et le complètement de quelques articles de la loi foncière (loi N° 24/L/CTN et loi N° 10/1998/QH11)*
- ▶ Luật số 10/1998/QH10 ngày 02/12/1998 của Quốc hội : Luật bổ sung một số điều của Luật Đất đai  
*Loi N° 10/1998/QH11 le 02/12/1998 de l'Assemblée nationale : Loi sur le complètement de quelques articles de la loi foncière (loi N° 24/L/CTN)*
- ▶ Luật số 24/L/CTN ngày 14/07/1993 của Quốc hội : Luật Đất đai  
*Loi N° 24/L/CTN le 14/07/1993 de l'Assemblée nationale : Loi foncière*

## **AU NIVEAU GOUVERNEMENTAL**

- ▶ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị  
*Arrêté N° 11/2013/ND-CP le 14/01/2013 du Gouvernement sur la gestion dans l'investissement concernant le développement urbain*
- ▶ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030  
*Décision N° 2127/QĐ-TTg le 30/11/2011 du Premier ministre sur l'approbation de la stratégie nationale de développement du logement pour 2020 et vision pour 2030*
- ▶ Quyết định số 1758/QĐ-TTg ngày 20/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050  
*Décision N° 1758/QĐ-TTg le 20/11/2012 du Premier ministre sur l'approbation de la tâche de la modification du schéma directeur de la région de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050*
- ▶ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 29/07/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050  
*Décision N° 1259/QĐ-TTg le 29/07/2011 du Premier ministre sur l'approbation du schéma directeur de Hanoi pour 2030 et vision pour 2050*
- ▶ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở  
*Arrêté N° 71/2010/ND-CP le 23/06/2010 du Gouvernement sur la concrétisation et le renseignement de l'exécution de la loi sur le logement*

- ▶ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị

*Arrêté N° 37/2010/ND-CP le 07/04/2010 du Gouvernement sur l'établissement, le jugement, l'approbation et la gestion dans la planification urbaine*

- ▶ Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/05/2009 của Chính phủ về việc phân loại đô thị

*Arrêté N° 42/2009/ND-CP le 07/05/2009 du Gouvernement sur la classification urbaine*

- ▶ Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050

*Décision N° 445/2009/QĐ-TTg le 07/04/2009 du Premier ministre sur l'approbation de la modification des orientations de la planification globale du développement urbain au Vietnam pour 2025 et vision pour 2050*

- ▶ Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về việc thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

*Résolution N° 33/2008/NQ-CP le 31/12/2008 du Gouvernement sur l'application expérimentale des procédures administratives dans le domaine de l'investissement constructif pour les projets de KDTM, de zones résidentielle et d'infrastructures techniques des zones industrielles*

- ▶ Quyết định số 1878/QĐ-TTg ngày 22/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050

*Décision N° 1878/QĐ-TTg le 22/12/2008 du Premier ministre sur l'approbation de la tâche du schéma directeur de Hanoi nouvelle pour 2030 et vision pour 2050*

- ▶ Quyết định số 490/QĐ-TTg ngày 05/05/2008 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng thủ đô Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050

*Décision N° 490/QĐ-TTg le 05/05/2008 du Premier ministre sur l'approbation du schéma directeur de la région de Hanoi pour 2020 et vision pour 2050*

- ▶ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản

*Arrêté N° 153/2007/ND-CP le 15/10/2007 du Gouvernement sur la concrétisation et le renseignement de l'exécution de la loi sur les affaires immobilières*

- ▶ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27/02/2007 của Chính phủ về Quản lý kiến trúc đô thị

*Arrêté N° 29/2007/ND-CP le 27/02/2007 du Gouvernement sur la gestion de l'architecture urbaine*

- ▶ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

*Arrêté N° 90/2006/ND-CP le 06/09/2006 du Gouvernement sur la concrétisation et le renseignement de l'exécution de la loi sur le logement*

- ▶ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới

*Arrêté N° 02/2006/ND-CP le 05/01/2006 du Gouvernement sur la promulgation du Règlement des KDTM*

- ▶ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng

*Arrêté N° 08/2005/ND-CP le 24/01/2005 du Gouvernement sur l'aménagement*

- ▶ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai

*Arrêté N° 181/2004/ND-CP le 29/10/2004 du Gouvernement sur l'exécution de la loi foncière*

- ▶ Nghị định số 126/2004/NĐ-CP ngày 26/05/2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà

*Arrêté N° 126/2004/ND-CP le 26/05/2004 du Gouvernement sur les condamnations administratives dans les activités de la construction, de la gestion des infrastructures urbaines et de la gestion, l'utilisation des logements*

- ▶ Quyết định 76/2004/QĐ-TTg ngày 06/05/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020

*Décision N° 76/2004/QĐ-TTg le 06/05/2008 du Premier ministre sur l'appobation des orientations du développement de logement pour 2020*

- ▶ Quyết định số 118/2003/QĐ-TTg ngày 11/06/2003 của Thủ tướng Chính phủ thành lập Ban Chỉ đạo quy hoạch và đầu tư xây dựng vùng thủ đô Hà Nội

*Décision N° 118/2003/QĐ-TTg le 11/06/2003 du Premier ministre sur l'établissement de la Direction de la planification et l'investissement de la région de Hanoi*

- ▶ Nghị định số 72/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về việc phân loại đô thị và phân cấp quản lý đô thị

*Arrêté N° 72/2001/ND-CP le 05/10/2001 du Gouvernement sur la classification urbaine et la hiérarchie de gestion urbaine*

- ▶ Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về việc ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê

*Arrêté N° 71/2001/ND-CP le 05/10/2001 du gouvernement sur les incitations à l'investissement pour construire des logements à vendre et à louer*

- ▶ Quyết định 108/1998/QĐ-TTg ngày 20/06/1998 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2020

*Décision N° 108/1998/QĐ-TTg le 20/06/1998 du Premier ministre sur l'approbation de la modification du schéma directeur de Hanoi pour 2020*

- ▶ Quyết định số 10/1998/QĐ-CP ngày 23/01/1998 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020

*Décision N° 10/1998/QĐ-CP le 23/01/1998 du Premier ministre sur l'approbation des orientations de la planification globale du développement urbain au Vietnam pour 2020*

- ▶ Quyết định số 132-HĐBT ngày 05/05/1990 của Hội đồng Bộ trưởng về việc phân loại đô thị và phân cấp quản lý đô thị

## **AU NIVEAU MINISTERIEL**

- ▶ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Nội vụ - Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ

*Cirulaire conjoint N° 30/2009/TTLT-BXD-BNV le 21/11/2013 des Ministère de l'Intérieur - Ministère de la Construction sur le renseignement de quelques règlements dans l'arrêté N° 11/2013/ND-CP le 14/01/2013 du Gouvernement*

- ▶ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị

*Cirulaire N° 19/2010/TT-BXD le 22/10/2009 du Ministère de la Construction sur le renseignement de l'établissement du Règlement de gestion d'aménagement et architecture urbaine*

- ▶ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định Hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị

*Cirulaire N° 10/2010/TT-BXD le 11/08/2009 du Ministère de la Construction sur le règlement des Dossiers des types d'aménagement urbain*

- ▶ Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư

*Cirulaire N° 37/2009/TT-BXD le 01/12/2009 du Ministère de la Construction sur le renseignement de la méthode de détermination et de gestion du frais de services aux immeubles*

- ▶ Công văn số 2544/BXD-QLN ngày 19/11/2009 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư

*Note officielle N° 2544/BXD-QLN le 19/11/2009 du Ministère de la Construction sur l'exécution des règlements dans la gestion et l'utilisation des immeubles*

- ▶ Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày 01/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ

*Cirulaire N° 192/2009/TT-BTC le 01/09/2009 du Ministère de la Finance sur le renseignement du versement expérimental de somme d'usage de sols du sol pour les projets de KDTM, de zones résidentielle et d'infrastructures techniques des zones industrielles (réglementés selon la résolution N° 33/2008/NQ-CP le 31/12/2008 du Gouvernement)*

- ▶ Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27/08/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư - Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điểm tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

*Cirulaire conjoint N° 30/2009/TTLT-BXD-BKH le 27/08/2009 des Ministère de la Planification et de l'Investissement - Ministère de la Construction sur le renseignement concret de la Résolution N° 33/2008/NQ-CP le 31/12/2008 du Gouvernement (pour l'application expérimentale des*

*procédures administratives dans le domaine de l'investissement constructif pour les projets de KDTM, de zones résidentielle et d'infrastructures techniques des zones industrielle)*

► Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở

*Cirulaire N° 01/2009/TT-BXD le 25/02/2009 du Ministère de la Construction sur le renseignement de la délivrance de droit de propriété de logement et du contrat exemplaire de l'achat-vente des appartements aux projets résidentiels*

► Thông tư số 15/2008/TT-BXD ngày 17/06/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về việc đánh giá, công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu (thay thế Thông tư số 10/2008/TT-BXD ngày 22/04/2008)

*Cirulaire N° 15/2008/TT-BXD le 17/06/2008 du Ministère de la Construction sur le renseignement de l'évaluation et de la reconnaissance pour la KDTM exemplaire (remplaçant le Cirulaire N° 10/2008/TT-BXD le 22/04/2008)*

► Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/06/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư

*Cirulaire N° 14/2008/TT-BXD le 02/06/2008 du Ministère de la Construction sur le renseignement de la classification des immeubles*

► Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư

*Décision N° 08/2008/TT-BXD le 28/05/2008 du Ministère de la Construction sur la publication du règlement de la gestion des immeubles*

► Thông tư số 10/2008/TT-BXD ngày 22/04/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về việc đánh giá, công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu

*Cirulaire N° 10/2008/TT-BXD le 22/04/2008 du Ministère de la Construction sur le renseignement de l'évaluation et de la reconnaissance pour la KDTM exemplaire*

► Quy chuẩn xây dựng Việt Nam số QCVN 01:2008/BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về Quy hoạch xây dựng

*Code de construction du Vietnam N° QCVN 01:2008/BXD le 03/04/2008 du Ministère de la Construction sur la planification régionale, urbaine et rurale*

► Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/08/2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới

*Cirulaire N° 04/2006/TT-BXD le 18/08/2006 du Ministère de la Construction sur le renseignement de l'exécution du Règlement des KDTM*

## **AU NIVEAU MUNICIPAL DE HANOI**

### **Pour toutes les KDTM**

► Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 31/05/2013 của UBND TP Hà Nội công bố khung giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội



*Décision N° 3431/QĐ-UBND le 31/05/2013 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du cadre des frais de services aux immeubles à Hanoi*

- ▶ Quyết định 51/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND TP Hà Nội về Quy định giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2013

*Décision N° 51/QĐ-UBND le 28/12/2012 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la réglementation des prix de terre de 2013 à Hanoi*

- ▶ Quyết định số 4520/QĐ-UBND ngày 29/09/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt đề án giá dịch vụ nhà chung cư và giá trần giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội

*Décision N° 4520/QĐ-UBND le 29/09/2011 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur l'approbation du régime et de la limite des frais de services aux immeubles à Hanoi*

- ▶ Quyết định số 26/2010/QĐ-UBND ngày 21/06/2010 của UBND TP Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung, thay thế một số điều của “Quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội” ban hành kèm theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/08/2006 của UBND TP Hà Nội

*Décision N° 26/2010/QĐ-UB le 21/06/2010 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la modification, le complètement et le remplacement de quelques articles du « Règlement temporaire sur la gestion de l'investissement constructif et des affaires aux projets de KDTM et de zone résidentielle à la ville de Hanoi » selon la Décision N° 153/2006/QĐ-UB le 31/08/2006 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi*

- ▶ Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/08/2006 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành Quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội

*Décision N° 153/2006/QĐ-UB le 31/08/2006 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement temporaire pour la gestion de l'investissement constructif et des affaires aux projets de KDTM et de zone résidentielle à la ville de Hanoi*

- ▶ Quyết định số 71/2006/QĐ-UB ngày 17/05/2006 của UBND TP Hà Nội về việc Ban hành Quy định tạm thời về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội

*Décision N° 71/2006/QĐ-UB le 17/05/2006 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement temporaire pour l'adjudication à choisir l'opérateur des projets concernant à l'utilisation du sol à ville de Hanoi*

- ▶ Quyết định 91/2004/QĐ-UB ngày 20/05/2004 của UBND TP Hà Nội về việc Ban hành Quy định về việc quản lý kinh doanh nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội

*Décision N° 91/2004/QĐ-UB le 20/05/2004 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement pour les affaires de logement à la ville de Hanoi*

- ▶ Quyết định 76/2004/QĐ-UB ngày 19/05/2004 của UBND TP Hà Nội về việc Ban hành Quy định quản lý thực hiện đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng khu nhà ở và khu đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội

*Décision N° 76/2004/QĐ-UB le 19/05/2004 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement pour la gestion de l'investissement des projets de restauration et d'établissement de zone résidentielle et de zone urbaine à la ville de Hanoi*

► Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành quy định những nguyên tắc về quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội

*Décision N° 123/2001/QD-UB le 06/12/2001 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication des Principes sur la gestion de l'investissement et de l'établissement des projets de KDTM, de restauration de logement à la ville de Hanoi*

### **Pour les KDTM d'études**

► Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 21/09/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch các ô đất CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01, BT-02 trong Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Việt Hưng tỷ lệ 1/500

*Décision N° 2870/QD-UBND le 26/12/2008 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur l'approbation de la modification des îlots CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01, BT-02 dans le plan détaillé de la KDTM Viet Hung, échelle 1/500*

► Quyết định số 2870/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND TP Hà Nội về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn 3 (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông), tỷ lệ 1/500 (phường Phú Thượng và Xuân La, quận Tây Hồ - xã Đông Ngạc và Xuân Đỉnh, huyện Từ Liêm, Hà Nội)

*Décision N° 2870/QD-UBND le 26/12/2008 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur l'approbation du plan détaillé de la KDTM Thang Long du Sud - 3<sup>e</sup> étape, échelle 1/500 (quartiers Phu Thuong et Xuan La, arrondissement Tay Ho - communes Dong Ngac et Xuan Dinh, district Tu Liem, Hanoi)*

► Quyết định số 115/2004/QĐ-UB ngày 28/07/2004 của UBND TP Hà Nội về việc Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn 2 (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông), tỷ lệ 1/500 (phường Phú Thượng và Xuân La, quận Tây Hồ - xã Đông Ngạc và Xuân Đỉnh, huyện Từ Liêm, Hà Nội)

*Décision N° 114/2004/QD-UB le 28/07/2004 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement de gestion constructive selon le plan détaillé de la KDTM Thang Long du Sud - 2<sup>e</sup> étape, échelle 1/500 (quartiers Phu Thuong et Xuan La, arrondissement Tay Ho - communes Dong Ngac et Xuan Dinh, district Tu Liem, Hanoi)*

► Quyết định số 114/2004/QĐ-UB ngày 28/07/2004 của UBND TP Hà Nội về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn 2 (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông), tỷ lệ 1/500 (phường Phú Thượng và Xuân La, quận Tây Hồ - xã Đông Ngạc và Xuân Đỉnh, huyện Từ Liêm, Hà Nội)

*Décision N° 114/2004/QD-UB le 28/07/2004 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur l'approbation du plan détaillé de la KDTM Thang Long du Sud - 2<sup>e</sup> étape, échelle 1/500 (quartiers Phu Thuong et Xuan La, arrondissement Tay Ho - communes Dong Ngac et Xuan Dinh, district Tu Liem, Hanoi)*

► Quyết định số 09/2004/QĐ-UB ngày 14/01/2004 của UBND TP Hà Nội về việc Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng, tỷ lệ 1/500 (huyện Gia Lâm - nay là quận Long Biên, Hà Nội)

*Décision N° 09/2004/QĐ-UB le 14/01/2004 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement de gestion constructive selon le plan détaillé de la KDTM Viet Hung, échelle 1/500 (ancien district Gia Lam - actuellement arrondissement Long Bien, Hanoi)*

- ▶ Quyết định số 08/2004/QĐ-UB ngày 14/01/2004 của UBND TP Hà Nội về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Việt Hưng, tỷ lệ 1/500 (huyện Gia Lâm - nay là quận Long Biên, Hà Nội)

*Décision N° 08/2004/QĐ-UB le 14/01/2004 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur l'approbation du plan détaillé de la KDTM Viet Hung, échelle 1/500 (ancien district Gia Lam - actuellement arrondissement Long Bien, Hanoi)*

- ▶ Quyết định số 11/2003/QĐ-UB ngày 16/01/2003 của UBND TP Hà Nội về việc Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500 (phường Phú Thượng và Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội)

*Décision N° 10/2003/QĐ-UB le 16/01/2003 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement de gestion constructive selon le plan détaillé de la KDTM Thang Long du Sud - 1<sup>ère</sup> étape, échelle 1/500 (quartiers Phu Thuong et Xuan La, arrondissement Tay Ho, Hanoi)*

- ▶ Quyết định số 10/2003/QĐ-UB ngày 16/01/2003 của UBND TP Hà Nội về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500 (phường Phú Thượng và Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội)

*Décision N° 10/2003/QĐ-UB le 16/01/2003 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur l'approbation du plan détaillé de la KDTM Thang Long du Sud - 1<sup>ère</sup> étape, échelle 1/500 (quartiers Phu Thuong et Xuan La, arrondissement Tay Ho, Hanoi)*

- ▶ Quyết định số 108/2001/QĐ-UB ngày 08/11/2001 của UBND TP Hà Nội về việc Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết khu nhà ở Bắc Linh Đàm mở rộng, tỷ lệ 1/500 (xã Đại Kim và xã Hoàng Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội)

*Décision N° 108/2001/QĐ-UB le 08/11/2001 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement de gestion constructive selon le plan détaillé de la zone résidentielle d'extension de Linh Dam du Nord, échelle 1/500 (communes Dai Kim et Hoang Liet, district Thanh Tri, Hanoi)*

- ▶ Quyết định số 107/2001/QĐ-UB ngày 08/11/2001 của UBND TP Hà Nội về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu nhà ở Bắc Linh Đàm mở rộng, tỷ lệ 1/500 (xã Đại Kim và xã Hoàng Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội)

*Décision N° 107/2001/QĐ-UB le 08/11/2001 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur l'approbation du plan détaillé de la zone résidentielle d'extension de Linh Dam du Nord, échelle 1/500 (communes Dai Kim et Hoang Liet, district Thanh Tri, Hanoi)*

- ▶ Quyết định số 05/2000/QĐ-UB ngày 19/01/2000 của UBND TP Hà Nội về việc Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm, tỷ lệ 1/500 (khu 106,09 ha xã Đại Kim và xã Hoàng Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội)

*Décision N° 05/2000/QĐ-UB le 19/01/2000 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur la publication du Règlement de gestion constructive selon le plan détaillé de la zone des services publics généraux et des résidences au lac de Linh Dam, échelle 1/500 (zone 106,9 ha - communes Dai Kim et Hoang Liet, district Thanh Tri, Hanoi)*

- ▶ Quyết định số 04/2000/QĐ-UB ngày 19/01/2000 của UBND TP Hà Nội về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm, tỷ lệ 1/500 (khu 106,09 ha - xã Đại Kim và xã Hoàng Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội)

*Décision N° 04/2000/QD-UB le 19/01/2000 de la Comité du peuple de la ville de Hanoi sur l'approbation du plan détaillé de la zone des services publics généraux et des résidences au lac de Linh Dam, échelle 1/500 (zone 106,9 ha - communes Dai Kim et Hoang Liet, district Thanh Tri, Hanoi)*

### **Au niveau provincial de Ha Tay (ancienne) <sup>1</sup>**

- ▶ Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 25/07/2008 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tây về việc Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Dương Nội, tỷ lệ 1/500 (thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây)

*Décision N° 1955/QD-UB le 02/07/2008 du Département de la Construction de Ha Tay sur la publication du Règlement de gestion constructive selon le plan détaillé de la KDTM Duong Noi, échelle 1/500 (ville Ha Dong, province de Ha Tay)*

- ▶ Quyết định số 1955/QĐ-UBND ngày 02/07/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Dương Nội, tỷ lệ 1/500 (thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây)

*Décision N° 1955/QD-UB le 02/07/2008 de la Comité du peuple de la province de Ha Tay sur l'approbation de modification du plan détaillé de la KDTM Duong Noi, échelle 1/500 (ville Ha Dong, province de Ha Tay)*

- ▶ Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 26/12/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Dương Nội, tỷ lệ 1/500 (thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây)

*Décision N° 2568/QD-UBND le 26/12/2007 de la Comité du peuple de la province de Ha Tay sur l'approbation du plan détaillé de la KDTM Duong Noi, échelle 1/500 (ville Ha Dong, province de Ha Tay)*

---

<sup>1</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> août 2008, les autorités provinciales de Ha Tay ont été rattachées aux autorités municipales de Hanoi

## Annexe 2

### L'EVOLUTION DES KDTM D'ETUDES

(selon <https://www.google.com/earth/>)

#### La KDTM Linh Dam



05/2002



12/2004



10/2005





12/2009



09/2012



12/2003



## La KDTM Viet Hung

---



11/2002



05/2004



11/2005

---





10/2008



09/2012



11/2013



## La KDTM Ciputra

---



05/2002



12/2004



10/2005





12/2009



09/2012



12/2003



## La KDTM Duong Noi

---



12/2004



10/2005



10/2008

---

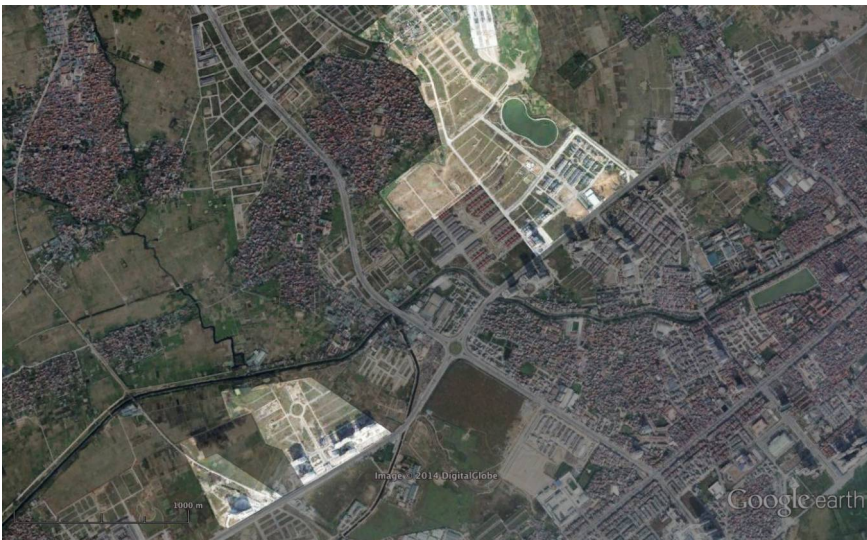




07/2010



12/2011



01/2014

## **LE QUESTIONNAIRE**

### **► Interviewer des opérateurs, des concepteurs**

#### ***Les objectifs et les ambitions du projet***

- Quels sont les objectifs du projet ?
- Quelles sont les ambitions du projet sur le domaine de la qualité d'habitat, d'environnement et de paysage ?
- Quels groupes de population sont prévus ?
- Est-ce que le projet réussit à ses objectifs et ses ambitions ?

#### ***Le calendrier et le processus du projet***

- Quelles étaient les différences importantes entre l'aménagement et la réalité de réalisation ?
- Quelles étaient les causes de ces changements ?
- Qui a avancé/proposé ces changements ? (les opérateurs / les concepteurs / les autorités / les autres ?)
- Qui a participé aux décisions de ces changements ?
- Quels étaient les conflits entre les auteurs concernant ces changements ?

#### ***Les problèmes d'après-acquisitions foncières et de relocalisation des habitants originaux***

- Qui étaient les habitants originaux ?
- Quels étaient les habitats des habitants originaux ?
- Quelles étaient les bases à estimer la condition de relocalisation des habitants originaux ?
- Qui étaient les responsables gardant la liaison avec les habitants locaux ?
- Comment les informations de relocalisation étaient publiées ? (le courrier / les communications publiques / les réunions / les autres ?)
- Quelles étaient les formes de dédommagement ? (l'argent / les autres formes ?)

---

<sup>2</sup> Dans le cadre du projet « Urbanisation et Développement durable - Communication des expériences des KDTM à Hanoi » réalisé par la coopération entre l'Organisation SIDA du Suède et l'Institut de la Recherche de l'Architecture et l'Aménagement urbain et rural du Vietnam de 08/2012 à 10/2012

- Est-ce qu'il y a les programmes de formation particulière pour les habitants qui « perdent » leurs terres ?
- Est-ce qu'il existe les conflits dans le processus de relocalisation ? Si oui, quels conflits ? Comment ces conflits sont résolus ?

### ► Interviewer des gestionnaires

Qui sont les gestionnaires ?

- Les gestionnaires de l'opérateur
- La société privée de gestion
- La société publique municipale de gestion

Quels éléments du projet étaient maintenus/entretenus ?

- L'infrastructure
- Les espaces commerciaux
- Les espaces résidentiels

Quels sont les problèmes importants dans la maintenance et l'entretien ?

- Pour les villas / les maisons privées
- Pour les appartements

Combien coûte le frais actuel de gestion ?

- Pour les bureaux
- Pour les espaces commerciaux
- Pour les espaces résidentiels

Quel est pourcentage des appartements / des villas / des maisons privées occupés ?

Quel est pourcentage des appartements / des villas / des maisons privées vendus mais pas encore occupés ?

Quel est pourcentage des espaces commerciaux occupés ?

Quelles sont les formes de commerce aux espaces commerciaux ?

Quel est pourcentage des bureaux occupés ?

Quelles sont les formes des sociétés / des compagnies / des établissements aux bureaux occupés ?

Quelle est la consommation d'électricité ?

- Aux bureaux
- Aux espaces commerciaux
- Aux espaces résidentiels

Quelle entreprise fournit de l'électricité ?



Quel est le traitement de déchets ?

- Aux immeubles
- Aux villas / maisons privées
- Aux bureaux
- Aux espaces commerciaux

Qui est le responsable de la collecte de déchet ?

Comment et où les déchets sont collectés ?

Est-ce qu'il existe la classification des déchets et quelle est cette classification ?

Est-ce qu'il existe la différence du traitement des déchets entre les espaces ou les bâtiments différents ? Si oui, quelle est cette différence ?

Comment l'eau usée est traité ?

Est-ce qu'il existe la séparation entre l'eau usée et l'eau de pluie ? Si oui, quelle est cette séparation ?

Est-ce qu'il y a la station de traitement d'eau dans le territoire du projet ?

- Si oui, où est cette station, quelle est sa puissance ?
- Si non, est-ce qu'il existera un prévu du projet de la station de traitement d'eau ? Si oui, où et quand elle sera établit ? Quelle est sa puissance ?

Est-ce qu'il y a un bureau de liaison entre les gestionnaires et les habitants ? Si oui, comment il fonctionne ?

Quels sont les problèmes importants mentionnés souvent par les habitants ?

Comment les informations sont publiées par le comité de gestion ?

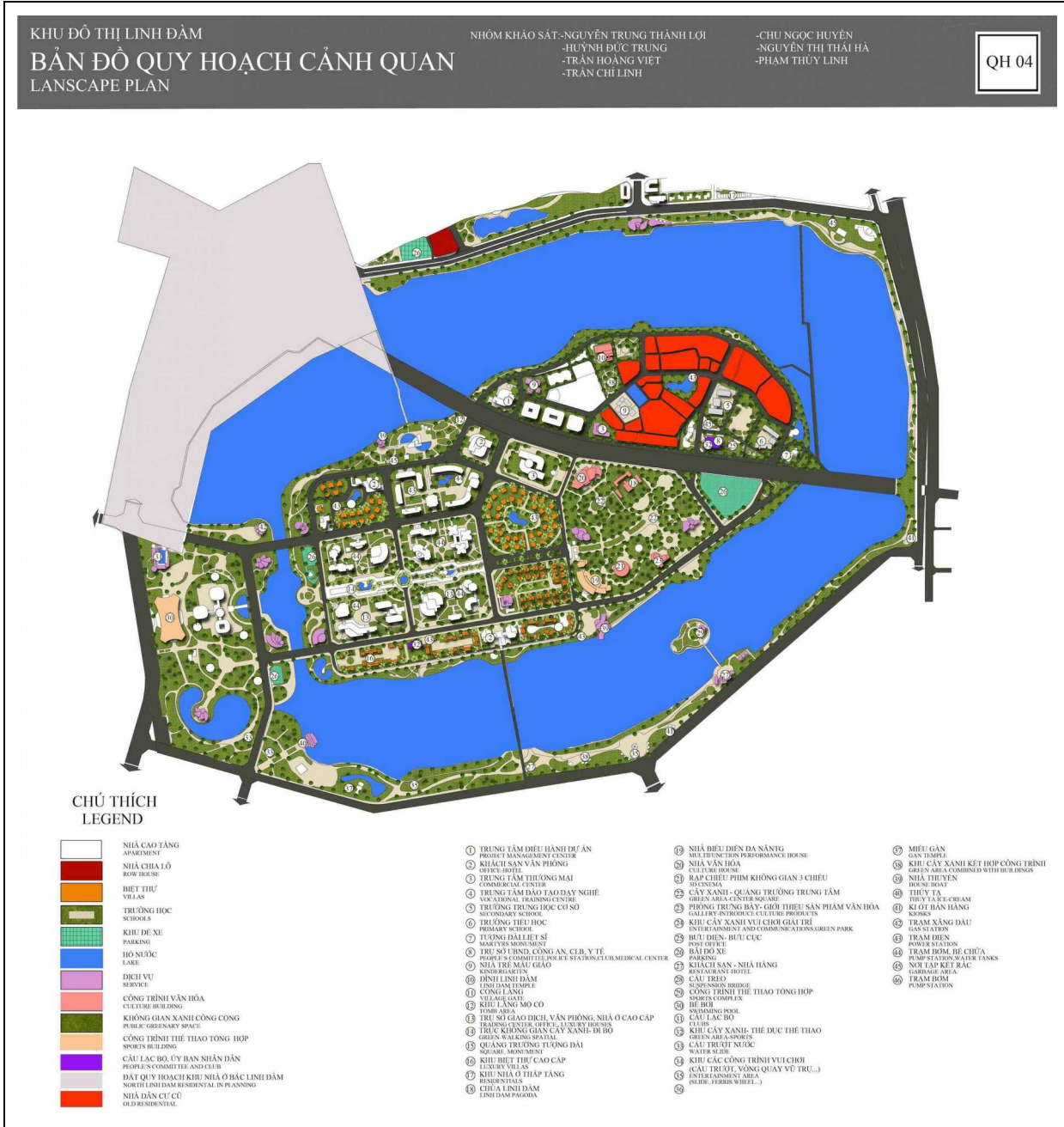
Est-ce qu'il y a des entretiens entre les habitants et le comité de gestion ? Si oui, ils se passent souvent ? (combien de fois par an ?)

Quelle est le niveau de sécurité ?

Quels sont les problèmes principaux de sécurité ?

# LES PLANS DE SYNTHESE <sup>3</sup>

## KDTM Linh Dam



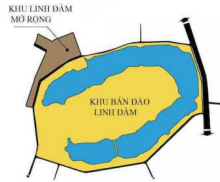
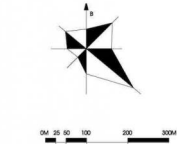
<sup>3</sup> Effectués et dessinés par les étudiants en architecture de l'Ecole nationale supérieure de Génie civil de Hanoi sous la direction de TRAN Minh Tung (et les autres spécialistes) dans le cadre du projet « Urbanisation et Développement durable - Communication des expériences des KDTM à Hanoi » réalisé par la coopération entre l'Organisation SIDA du Suède et l'Institut de la Recherche de l'Architecture et l'Aménagement urbain et rural du Vietnam de 08/2012 à 10/2012

KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM  
**BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC QUY HOẠCH**  
 LAND USE MAP BEFORE PLANNING

NHÓM KHẢO SÁT-NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 -HUYNH ĐỨC TRUNG  
 -TRẦN HOÀNG VIỆT  
 -TRẦN CHÍ LINH

-CHU NGỌC HUYỀN  
 -NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
 -PHẠM THUY LINH

HT2



- CHỦ THÍCH**
- RANH GIỚI QUY HOẠCH URBAN BOUNDARY
  - ĐẤT LÃNG XÓM VILLAGES
  - ĐẤT DI TÍCH (DT) MONUMENT
  - ĐẤT ỦY BAN (UB), CƠ QUAN (CQ) HEAD OFFICE
  - ĐẤT NHÀ TRẺ (NT), TRƯỜNG HỌC (TH) KINDERGARTEN, SCHOOL
  - ĐẤT RUỘNG (R) FARMLAND
  - ĐẤT TRẠM Y TẾ (YT) MEDICAL CENTER
  - AO, HỒ (AH) LAKES
  - ĐẤT TRỐNG, KẾ HOẠCH EMPTY SPACE
  - NGHỆ ANH (NH) CEMETERY

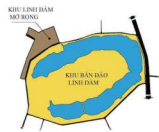
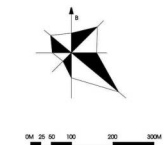


KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**  
 LAND USE PLAN

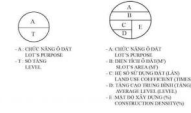
NHÓM KHẢO SÁT-NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 -HUYNH ĐỨC TRUNG  
 -TRẦN HOÀNG VIỆT  
 -TRẦN CHÍ LINH

-CHU NGỌC HUYỀN  
 -NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
 -PHẠM THUY LINH

QH3



- CHỦ THÍCH**  
**LEGEND**
- RANH GIỚI QUY HOẠCH URBAN BOUNDARY
  - ĐẤT HỒN SÉN (ĐS) HOUSING
  - ĐẤT BIỆT THỰ (BT) VILLA
  - ĐẤT NHÀ LIÊN KẾT (LT) HOUSING
  - ĐẤT CÔNG TRƯỜNG VĂN PHÒNG, NHÀ CAO TẦNG ĐÀ SẴY TƯỜNG (V/C) OFFICE, SKYSCRAPER
  - ĐẤT CƠ QUAN, POSSIBLE SUPERF. (CQ, DN) BUSINESS
  - ĐẤT CÔNG TRƯỜNG VĂN HOÁ, CÔNG CỘNG ĐÀ XÂY DỰNG VĂN CỤ (V/C) CULTURE, PUB or HOUSING
  - ĐẤT NHÀ Ở THẤP TẦNG CHIA XÂY DỰNG HOUSING (NH) HOUSING
  - ĐẤT CÔNG TRƯỜNG VĂN PHÒNG, NHÀ CAO TẦNG, CÔNG TRƯỜNG CÔNG CỘNG CHIA XÂY DỰNG OFFICE, HOUSING, PUBLIC HOUSING HOUSING HOUSING
  - ĐẤT NHÀ TRẺ, TRƯỜNG HỌC (NT, TH) KINDERGARTEN
  - ĐẤT DI TÍCH (DT) MONUMENT
  - ĐẤT ĐỒ SẴI (ĐS) PARKING
  - ĐẤT CÂY XANH (CX) GREENSPACE
  - ĐẤT AO, HỒ (AH) LAKE





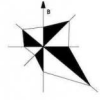
KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM

**BẢN ĐỒ CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**  
CHANGING OF LAND USE MAP

NHÓM KHẢO SÁT: -NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
-HUỠNH ĐỨC TRUNG  
-TRẦN HOÀNG VIỆT  
-TRẦN CHÍ LINH

-CHU NGỌC HUYỀN  
-NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
-PHẠM THUY LINH

HT5



0M 50 100 200 300M

CHỦ THÍCH

- RANHI GIỚI QUÝ HOẠCH NGHIÊN CỨU CHI TIẾT  
PLANNING'S BOUNDARY IN DETAIL SURVEY
- ĐẤT LÀNG XOM ĐƯỢC GIỮ NGUYÊN  
URBANISM VILLAGES
- ĐẤT LÀNG XOM PHÁT TRIỂN THÊM  
HOUSE DEVELOPED AFTER PLANNING
- ĐẤT TRƯ SỞ, CƠ QUAN  
OFFICE
- ĐẤT TRƯỜNG HỌC  
SCHOOL
- ĐẤT DI TÍCH  
MONUMENT
- ĐẤT Y TẾ  
MEDICAL CENTER
- ĐẤT CHỢ  
MARKET
- ĐẤT ĐỂ XE  
PARKING
- ĐẤT CÂY XANH  
GREEN SPACE
- ĐẤT NGHĨA ĐẠ  
CEMETARY
- ĐẤT AO, HỒ  
LAKE
- ĐẤT RIÊNG CHUYỂN ĐỔI THÀNH :  
FARM LAND CHANGED TO :
- NHÀ BIỆT THỰ  
VILLA
- NHÀ LIỀN KÉ  
ROWHOUSE
- NHÀ CAO TẦNG  
HIGH BUILDING
- NHÀ VĂN HÓA, NHÀ CÔNG CỘNG  
FARM LAND CHANGED TO CULTURE CENTER
- XI NGHIỆP  
FACTORY
- DỰ ÁN ( ĐANG XÂY HOẶC ĐỀ TRỌNG )  
PROJECT LAND ( IN CONSTRUCTION AND EMPTY )
- CÔNG VIÊN  
PARK



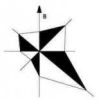
KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM

**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**  
MAP OF CURRENT SITUATION

NHÓM KHẢO SÁT: -NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
-HUỠNH ĐỨC TRUNG  
-TRẦN HOÀNG VIỆT  
-TRẦN CHÍ LINH

-CHU NGỌC HUYỀN  
-NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
-PHẠM THUY LINH

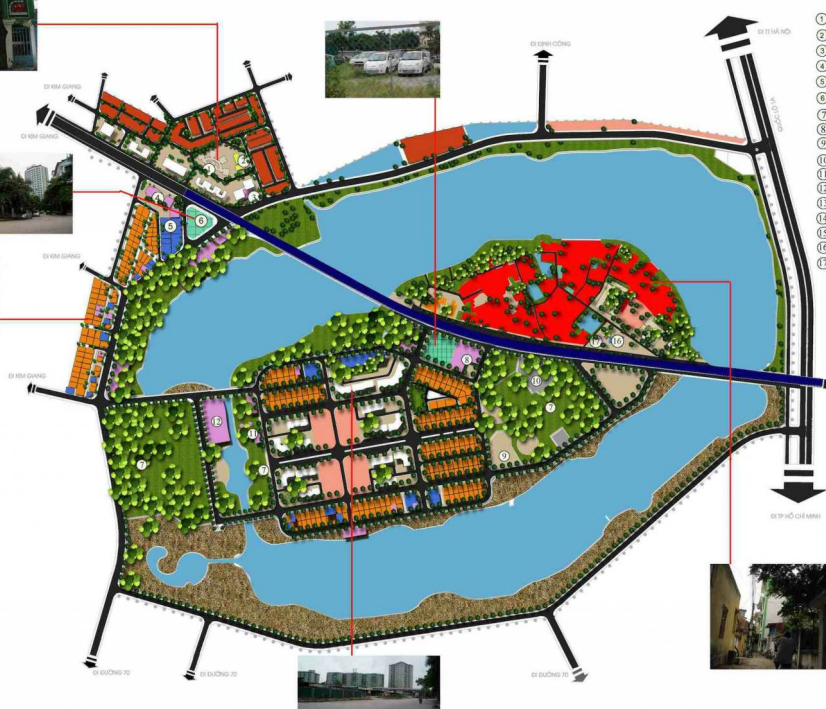
HT6



0M 50 100 200 300M

CHỦ THÍCH

- NHÀ CAO TẦNG  
APARTMENT
- NHÀ LIỀN KÉ  
ROW HOUSE
- BIỆT THỰ  
VILLA
- TRƯỜNG HỌC  
SCHOOL
- KHU ĐỂ XE  
PARKING SPACE
- VĂN PHÒNG - TRƯ SỞ  
OFFICE
- DỊCH VỤ  
SERVICE
- ĐẤT ĐANG XÂY DỰNG  
CONSTRUCTION AREA
- KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG  
PUBLIC SPACE
- PHÒNG KHÁM DA KHOA LINH ĐÀM  
LINH ĐÀM CLINIC
- BỀ ĐÀ CHƯA ĐƯỢC XỬ LÝ  
UNTREATED AREA
- NGHĨA TRANG ĐÀM TƯỜNG NIỆM  
CEMETARY
- ĐẤT DÂN CƯ CHƯA BI TẮC ĐONG  
INEFFECTUAL OLD RESIDENTIAL
- CÁI LẬP THẠNH TRỊ  
THANH TRỊ BRIDGE
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG  
ROAD



GHI CHÚ

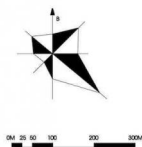
- 1 TRƯỜNG KHÁM DA KHOA LINH ĐÀM  
LINH ĐÀM PRACTICAL SKIN CLINIC
- 2 PHÒNG KHÁM DA KHOA LINH ĐÀM  
LINH ĐÀM CLINIC
- 3 BIỆT THỰ  
VILLA
- 4 NHÀ VĂN HÓA  
CULTURE CENTER
- 5 CÔNG TY THIÊN LỘC ĐÀNG SÁM  
ĐÀNG SÁM TRADING COMPANY
- 6 BÀ LỘ KẾ TẬP TRUNG  
PARKING
- 7 CÔNG VIÊN KÈM VƯỜN  
LOCAL PARK
- 8 CHỢ SÀNH  
GREEN MARKET
- 9 NHÀ VĂN HÓA  
CULTURE CENTER
- 10 CHỢ LÊN ĐÀNG  
ĐÀNG SÁM MARKET
- 11 KINH TỈNH TÀI ĐỀ DỊCH VỤ  
PARKING SERVICE
- 12 TRƯỜNG TIỂU HỌC - CÔNG ĐƯƠNG LIỆT  
ĐÀNG LỆT PRIMARY SCHOOL
- 13 TRƯỜNG TIỂU HỌC ĐÀNG LỆT  
ĐÀNG LỆT PRIMARY SCHOOL
- 14 AN TƯỜNG NIỆM  
CEMETARY
- 15 ĐÀNG SÁM ĐÀNG SÁM ĐÀNG LỆT  
ĐÀNG SÁM
- 16 ĐÀNG SÁM ĐÀNG SÁM ĐÀNG LỆT  
ĐÀNG SÁM
- 17 TRẠM TẬP THỂ ĐÀNG LỆT  
MEMORIALS

KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CÂY XANH**  
 CURRENT SITUATION OF GREENARY

NHÓM KHẢO SÁT - NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 - HUỖNH ĐỨC TRUNG  
 - TRẦN HOÀNG VIỆT  
 - TRẦN CHÍ LINH

- CHU NGỌC HUYỀN  
 - NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
 - PHẠM THUY LINH

HT7



- CHỮ THÍCH  
 LEGEND
- ĐẤT CHƯA ĐƯỢC XỬ LÝ  
UNTREATED AREA
  - THÂM XANH  
GRASS
  - CÂY CẢNH QUAN  
SPECIMENT TREES
  - CÂY BÓNG MẶT  
SHADING TREES

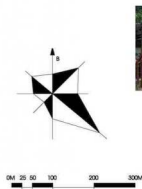


KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG ĐỀ XE**  
 CURRENT PARKING MAP

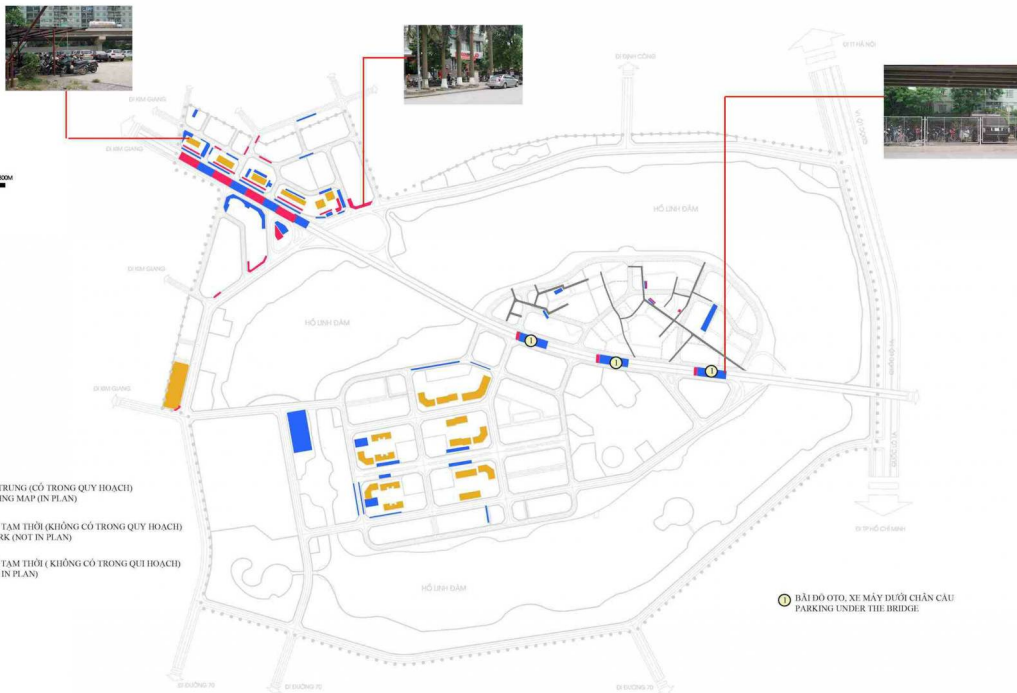
NHÓM KHẢO SÁT - NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 - HUỖNH ĐỨC TRUNG  
 - TRẦN HOÀNG VIỆT  
 - TRẦN CHÍ LINH

- CHU NGỌC HUYỀN  
 - NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
 - PHẠM THUY LINH

HT8



- CHỮ THÍCH  
 LEGEND
- BÃI ĐỖ XE TẬP TRUNG (CÓ TRONG QUY HOẠCH)  
CURRENT PARKING MAP (IN PLAN)
  - BÃI ĐỖ XE MÁY TẠM THỜI (KHÔNG CÓ TRONG QUY HOẠCH)  
MOTORBIKE PARK (NOT IN PLAN)
  - BÃI ĐỖ XE Ô TÔ TẠM THỜI (KHÔNG CÓ TRONG QUY HOẠCH)  
CAR PARK (NOT IN PLAN)



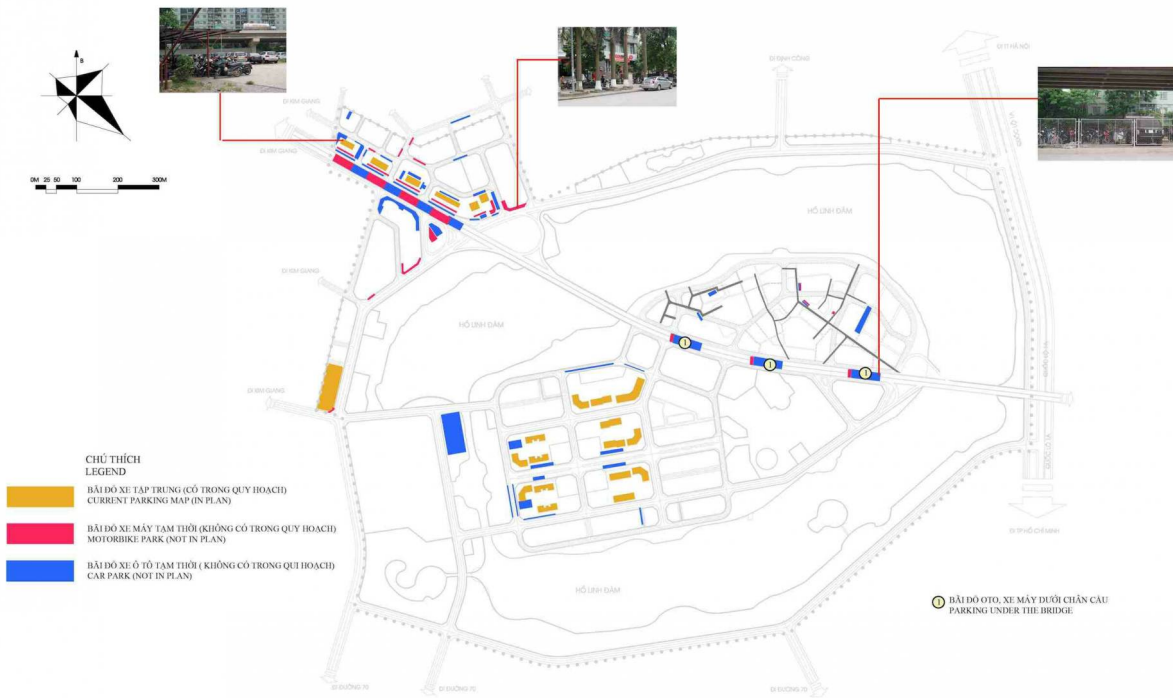
BÃI ĐỖ Ô TÔ, XE MÁY DƯỚI CHÂN CẦU  
 PARKING UNDER THE BRIDGE

KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG ĐỂ XE**  
 CURRENT PARKING MAP

NHÓM KHẢO SÁT-NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 -HUỠNH ĐỨC TRUNG  
 -TRẦN HOÀNG VIỆT  
 -TRẦN CHÍ LINH

-CHU NGỌC HUYỀN  
 -NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
 -PHẠM THUY LINH

HT8

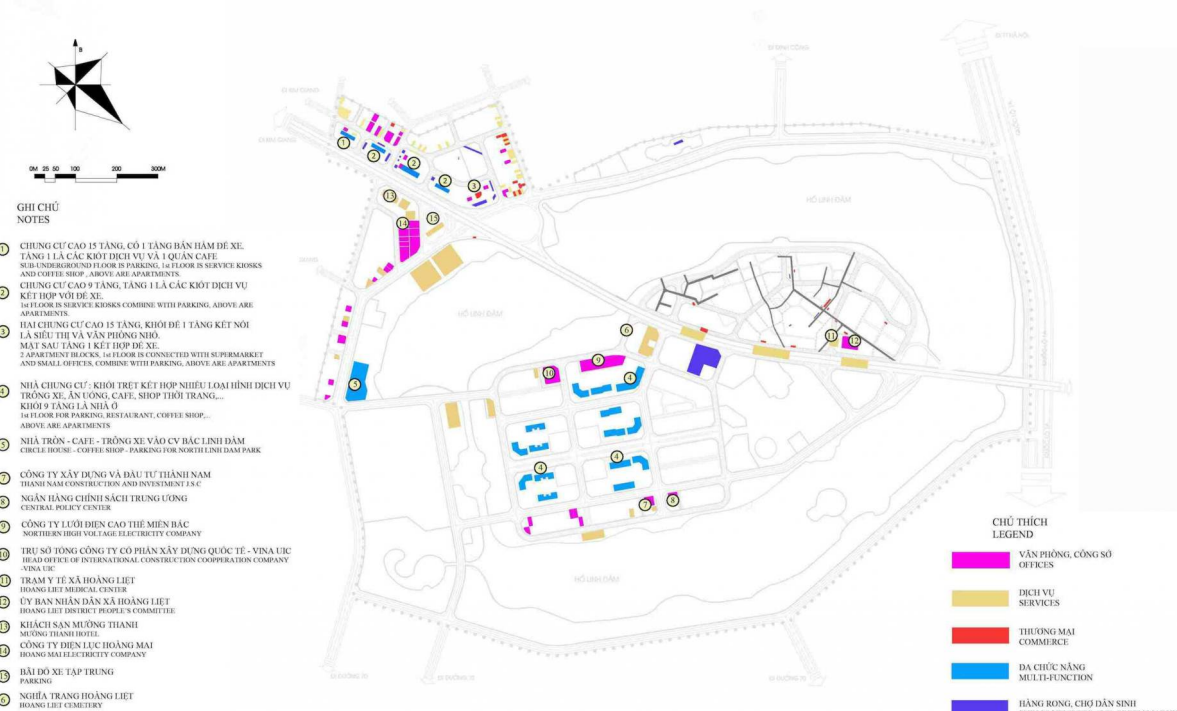


KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG DỊCH VỤ**  
 CURRENT SITUATION OF SERVICES

NHÓM KHẢO SÁT-NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 -HUỠNH ĐỨC TRUNG  
 -TRẦN HOÀNG VIỆT  
 -TRẦN CHÍ LINH

-CHU NGỌC HUYỀN  
 -NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
 -PHẠM THUY LINH

HT9



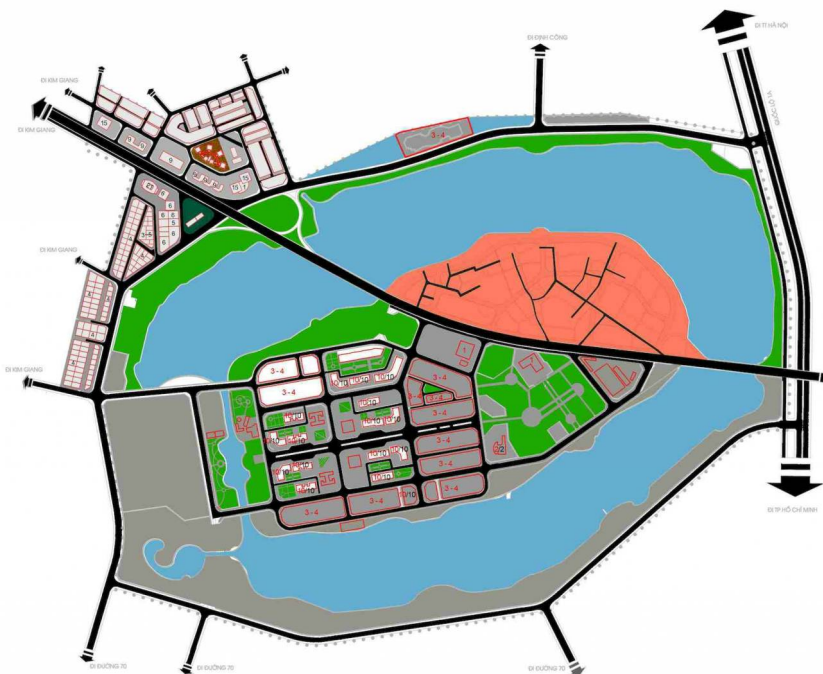
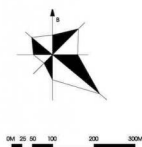


KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**  
 CURRENT SITUATION OF BUILDING

NHÓM KHẢO SÁT-NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 -HUỠNH ĐỨC TRUNG  
 -TRẦN HOÀNG VIỆT  
 -TRẦN CHÍ LINH

-CHU NGỌC HUYỀN  
 -NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
 -PHẠM THUY LINH

HT 1 1



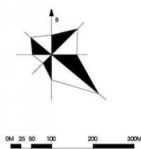
- CHỮ THÍCH  
 LEGEND
- RANH GIỚI CÔNG TRÌNH HIỆN TẠI  
 CURRENT BUILDINGS BOUNDARY
  - KHÔNG GIAN XANH CÔNG CỘNG  
 PUBLIC GREENARY SPACE
  - NỀN BÁT XÂY DỰNG  
 CONSTRUCTION AREA
  - ĐẤT TRƯỜNG HỌC  
 SCHOOLS
  - BÃ ĐÓNG XE  
 PARKING SPACE
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG  
 ROAD
  - KHU DÂN CƯ CŨ CHƯA BỊ TÁC ĐỘNG  
 INFECTUAL OLD RESIDENTIAL
  - 2 SỐ TẦNG HIỆN TẠI  
 CURRENT FLOOR NUMBER

KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM  
**SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ**  
 CURRENT SITUATION OF UTILITIES

NHÓM KHẢO SÁT-NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 -HUỠNH ĐỨC TRUNG  
 -TRẦN HOÀNG VIỆT  
 -TRẦN CHÍ LINH

-CHU NGỌC HUYỀN  
 -NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
 -PHẠM THUY LINH

HT 1 2



- CHỮ THÍCH  
 LEGEND
- TRẠM ĐIỆN, BÓT ĐIỆN  
 ELECTRICITY PANELS
  - THÙNG RÁC  
 TRASH
  - ATM  
 ATM



KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM

SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ  
CURRENT SITUATION OF UTILITIES

NHÓM KHẢO SÁT:-NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
-HUỠNH ĐỨC TRUNG  
-TRẦN HOÀNG VIỆT  
-TRẦN CHÍ LINH

-CHU NGỌC HUYỀN  
-NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
-PHẠM THUY LINH

HT 12



KHU ĐÔ THỊ LINH ĐÀM

SƠ ĐỒ PHÂN BỐ TRƯỜNG HỌC  
MAP OF SCHOOLS

NHÓM KHẢO SÁT:-NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
-HUỠNH ĐỨC TRUNG  
-TRẦN HOÀNG VIỆT  
-TRẦN CHÍ LINH

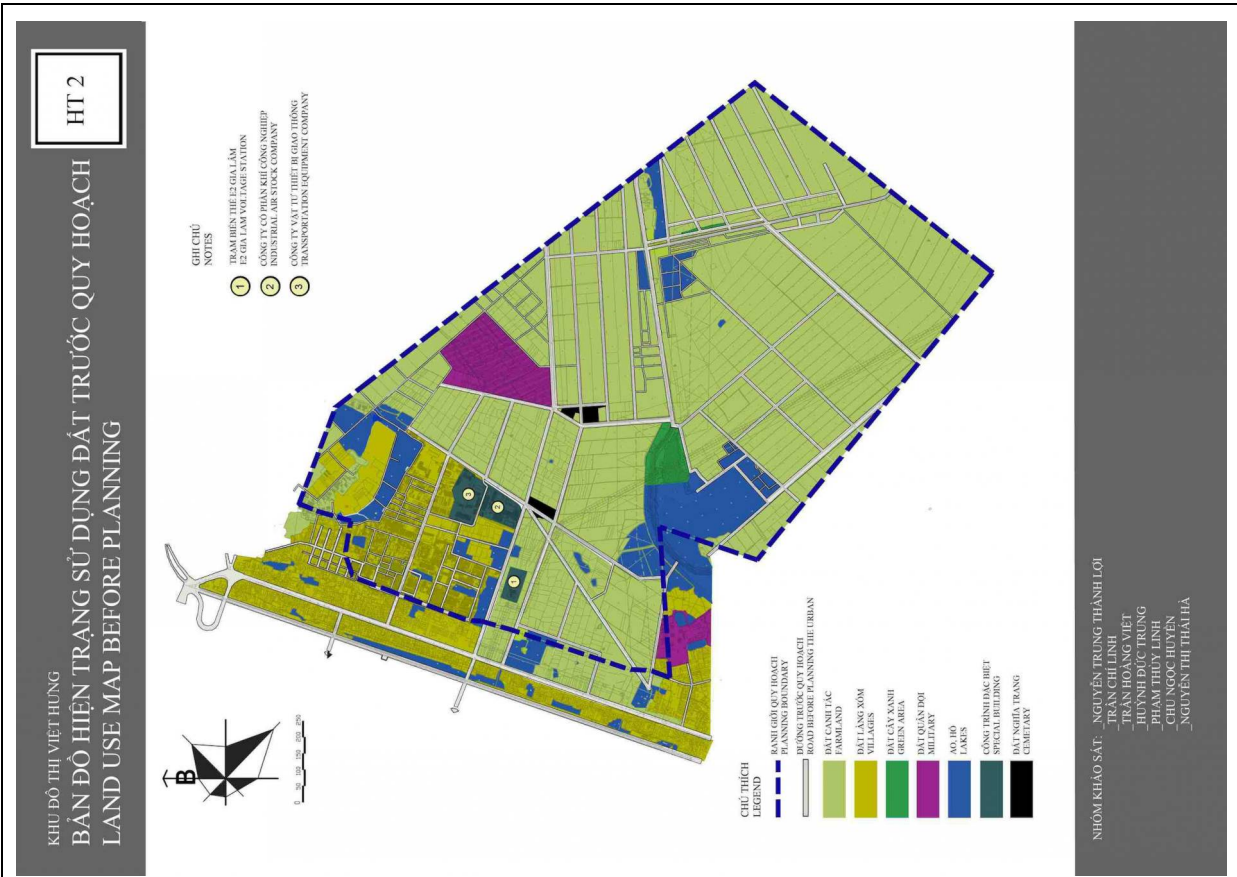
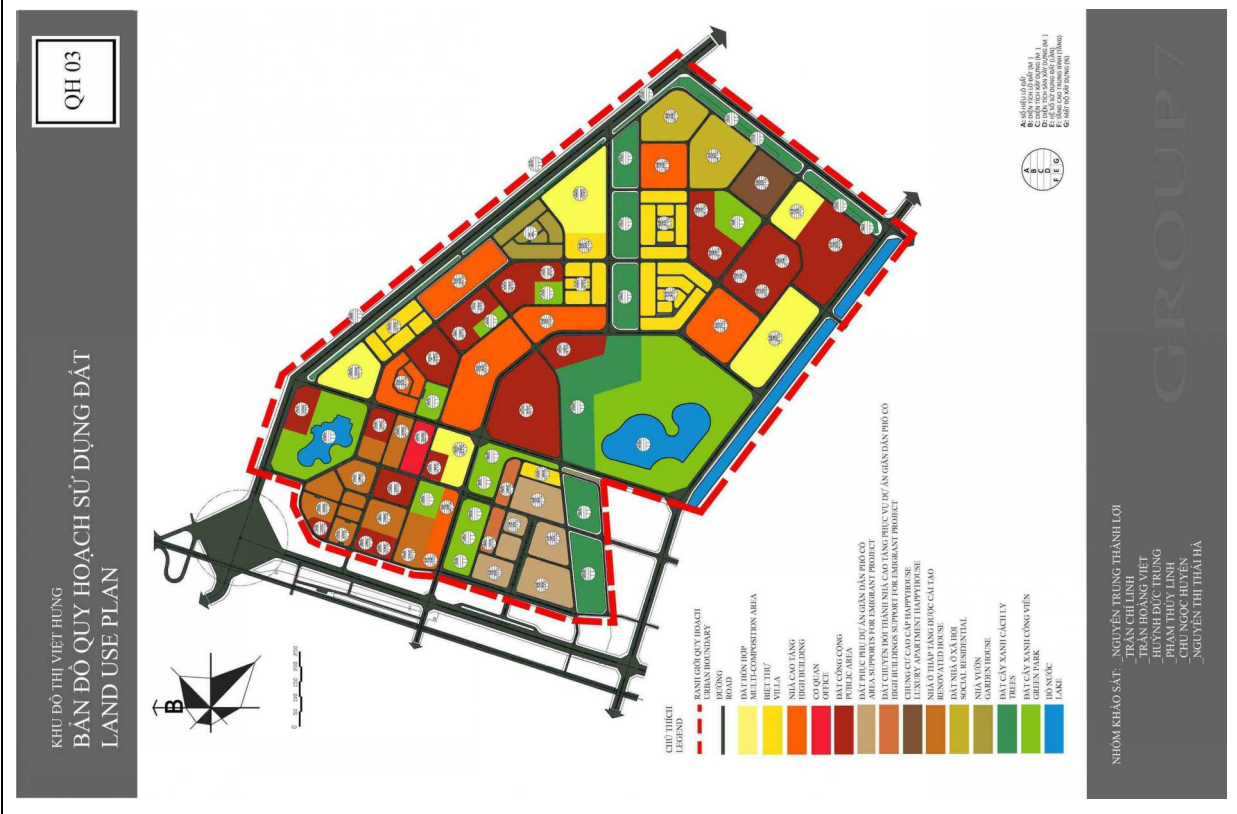
-CHU NGỌC HUYỀN  
-NGUYỄN THỊ THÁI HÀ  
-PHẠM THUY LINH

HT 13



CHỦ THÍCH  
LEGEND

- 1 MẦM NON TƯ NHÂN ĐÔNG HOA NHỎ  
ĐÔNG HOA NHỎ PRIVATE KINDERGARTEN
- 2 MẦM NON TƯ NHÂN THIÊN AN  
THIÊN AN PRIVATE KINDERGARTEN
- 3 MẦM NON TƯ NHÂN HEMKON  
HEMKON PRIVATE KINDERGARTEN
- 4 MẦM NON TƯ NHÂN GẤU MISA  
MISA BEAR PRIVATE KINDERGARTEN
- 5 TRƯỜNG MẦM NON THỰC NGHIỆM LINH ĐÀM  
LINH ĐÀM PRACTICAL KINDERGARTEN
- 6 NHÀ TRẺ XÃ HOÀNG LIỆT  
HOÀNG LIỆT DISTRICT KINDERGARTEN
- 7 TRƯỜNG THCS HOÀNG LIỆT  
HOÀNG LIỆT SECONDARY SCHOOL
- 8 TIỂU HỌC HOÀNG LIỆT  
HOÀNG LIỆT PRIMARY SCHOOL



HT 5

KHU ĐÔ THỊ VIỆT HÙNG  
 BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG  
 CHANGING LAND USE MAP



NHÓM KHẢO SÁT: NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 TRẦN CHI LINH  
 TRẦN HOÀNG VIỆT  
 HUYNH ĐỨC TRUNG  
 PHẠM THUY LINH  
 CHU NGỌC HUYỀN  
 NGUYỄN THỊ THÁI HÀ

QH 04

KHU ĐÔ THỊ VIỆT HÙNG  
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN  
 LANDSCAPE PLAN



NHÓM KHẢO SÁT: NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 TRẦN CHI LINH  
 TRẦN HOÀNG VIỆT  
 HUYNH ĐỨC TRUNG  
 PHẠM THUY LINH  
 CHU NGỌC HUYỀN  
 NGUYỄN THỊ THÁI HÀ



KHU ĐỒ THỊ VIỆT HÙNG

### BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CÂY XANH CURRENT SITUATION OF GREENARY

HT07



- CHỮ THÍCH  
LEGEND
- THÂM XANH  
GRASS
  - CÂY CẢNH QUAN  
SPECIMEN TREES
  - CÂY BÓNG MẶT  
SHADING TREES

NHÓM KHẢO SÁT: \_NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
\_TRẦN CHÍ LINH  
\_TRẦN HOÀNG VIỆT  
\_HUỠNH ĐỨC TRUNG  
\_PHẠM THUY LINH  
\_PHẠM ĐOÀN LINH  
\_NGUYỄN THỊ THÁI HÀ

KHU ĐỒ THỊ VIỆT HÙNG

### BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN MAP OF CURRENT SITUATION

HT06

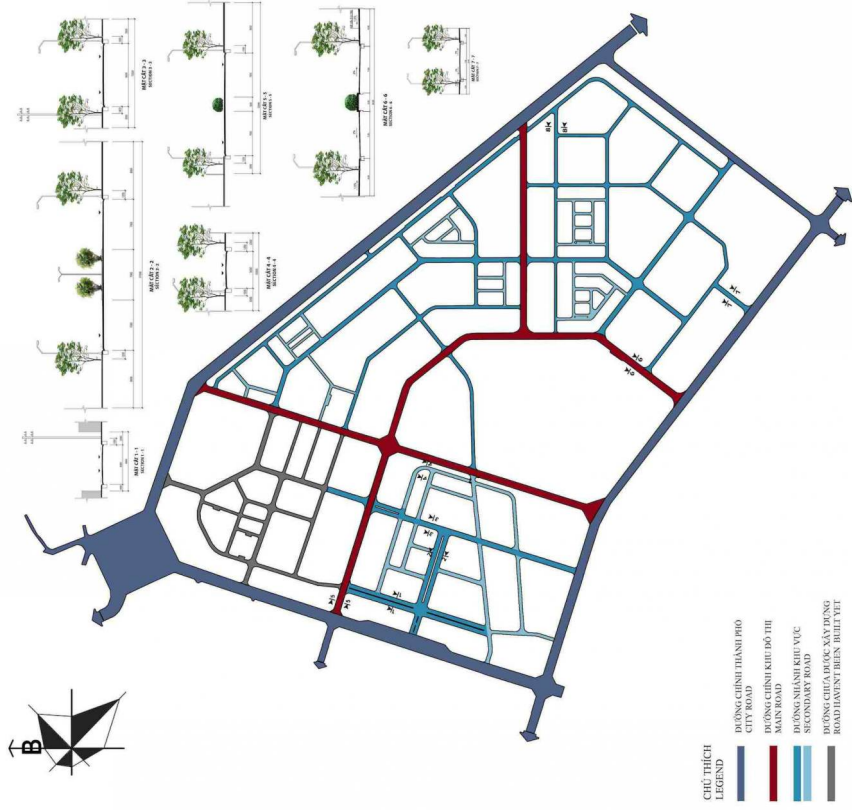


NHÓM KHẢO SÁT: \_NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
\_TRẦN CHÍ LINH  
\_TRẦN HOÀNG VIỆT  
\_HUỠNH ĐỨC TRUNG  
\_PHẠM THUY LINH  
\_CHU NGỌC HUỶỀN  
\_NGUYỄN THỊ THÁI HÀ



KHU ĐỒ THỊ VIỆT HÙNG  
BẢN ĐỒ GIAO THÔNG  
ROAD MAP

HT 10



CHỮ THÍCH  
LEGEND

- ĐƯỜNG CHÍNH THÀNH PHỐ  
CITY ROAD
- ĐƯỜNG CHÍNH KHU ĐỒ THỊ  
MAIN ROAD
- ĐƯỜNG THỨ THỰC VỰC  
SECONDARY ROAD
- ĐƯỜNG CÓ CỎ VÀ XÂY HƯỚNG  
ROAD WITH GREENERY
- ĐƯỜNG CÓ CỎ VÀ BÊN BÊN BUILT YET  
ROAD WITH GREENERY AND SIDEWALK

NHÓM KHẢO SÁT: \_NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
\_TRẦN CHÍ LINH  
\_TRẦN HOÀNG VIỆT  
\_HUỠNH ĐỨC TRUNG  
\_PHẠM THỊ THU HẸN  
\_NGUYỄN THỊ THÁI HÀ

KHU ĐỒ THỊ VIỆT HÙNG  
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG ĐỂ XE  
CURRENT PARKING MAP

HT 8



CHỮ THÍCH  
LEGEND

- BẢN ĐỒ XE TẬP TRUNG CÓ TRONG QUYẾT ĐỊNH  
CURRENT PARKING MAP (IN PLAN)
- BẢN ĐỒ XE MÁY TẠM THỜI KHÔNG CÓ TRONG QUYẾT ĐỊNH  
MOTORBIKE PARK (NOT IN PLAN)
- BẢN ĐỒ XE Ô TÔ TẠM THỜI (KHÔNG CÓ TRONG QUYẾT ĐỊNH)  
CAR PARK (NOT IN PLAN)
- BẢN ĐỒ XE TẠI TẦM THỜI KHÔNG CÓ TRONG QUYẾT ĐỊNH  
LOBBY PARK (NOT IN PLAN)

NHÓM KHẢO SÁT: \_NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
\_TRẦN CHÍ LINH  
\_TRẦN HOÀNG VIỆT  
\_HUỠNH ĐỨC TRUNG  
\_PHẠM THỊ THU HẸN  
\_NGUYỄN THỊ THÁI HÀ



KHU ĐỒ THỊ VIỆT HÙNG

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG TIỆN ÍCH ĐỒ THỊ  
CURRENT SITUATION OF UTILITIES

HT 12



NHÓM KHẢO SÁT: \_NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 \_TRẦN CHÍ LINH  
 \_TRẦN HOÀNG VIỆT  
 \_HUYỀN ĐỨC TRUNG  
 \_PHẠM THUY LINH  
 \_CHU NGỌC HUYỀN  
 \_NGUYỄN THỊ THÁI HÀ

KHU ĐỒ THỊ VIỆT HÙNG

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG  
CURRENT SITUATION OF BUILDING

HT11



NHÓM KHẢO SÁT: \_NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
 \_TRẦN CHÍ LINH  
 \_TRẦN HOÀNG VIỆT  
 \_HUYỀN ĐỨC TRUNG  
 \_PHẠM THUY LINH  
 \_CHU NGỌC HUYỀN  
 \_NGUYỄN THỊ THÁI HÀ







HT 13

KHU ĐÓ THỊ VIỆT HÙNG  
SƠ ĐỒ PHÂN BỐ TRƯỜNG HỌC  
MAP OF SCHOOLS



CHÚ THÍCH  
LEGEND

-  LỚP HỌC TỰ NHIÊN  
PRIVATE CLASS
-  MẦM NON NHỎ MẦM THÊM THÔNG NHẤT  
SMALL CHILDREN KINDERGARTEN
-  MẦM NON NHỎ THÔNG TƯỞNG THỊ THÂN  
THÂN ĐO ĐANG TRẺ THƠ KINDERGARTEN
-  TRƯỜNG MẦM NGỒ GÀ TỰ  
NGỒ GÀ TỰ KINDERGARTEN
-  TRƯỜNG THCS NGỒ GÀ TỰ  
NGỒ GÀ TỰ SECONDARY SCHOOL

- NHÓM KHẢO SÁT: \_NGUYỄN TRUNG THÀNH LỢI  
\_TRẦN CHÍ LINH  
\_TRẦN HOÀNG VIỆT  
\_HUỠNH ĐỨC TRƯỜNG  
\_PHẠM THỊ LINH  
\_TRẦN NGUYỄN QUỲNH  
\_NGUYỄN THỊ THÁI HÀ

GROUP 7





## FABRICATION DU LOGEMENT PLANIFIÉ SOUS FORME DE « KDTM » (*KHU ĐÔ THỊ MỚI*) A HANOI : LA VILLE DE QUARTIERS OU/ET LA VILLE DE PROJETS ?

Cette recherche est destinée à analyser principalement les KDTM\* qui représentent actuellement les nouvelles zones résidentielles de Hanoi et sont aussi un des éléments contemporains très importants de la fabrication du logement planifié en particulier et de la (re)structuration spatiale de Hanoi en général sous les impacts de la tendance de globalisation, de métropolisation et l'« explosion » urbaine dans le monde. 4 phases (féodale - coloniale - indépendante - ouverte) de l'évolution spatiale de Hanoi sont résumées pour retirer les images caractéristiques de chaque phase de l'urbanisation qui réfléchissent les métamorphoses internes d'une ville orientale millénaire sous les mouvements historiques et les impacts externes : le conflit pour le développement. Les changements stratégiques de planification spatiale dans le schéma directeur actuel (de 2011) par rapport aux schémas directeurs précédents (de 1961, 1976, 1981, 1992 et 1998) concernent le contexte spécifique (géo-historique - géo-politique - géo-social - géo-économique) de Hanoi en transition lorsque les modes de (re)faire la ville en projet deviennent de plus en plus répandus. En répondant à la question de la réalité du logement (planifié), Hanoi montre ses objectifs attachés à la fabrication des typologies différentes de logement sous les impacts socio-économiques et les (nouvelles) idées de planification spatiale. Le mécanisme, le processus de l'apparition et de la création de la modalité de KDTM sont faits référence à ceux de l'autre modalité d'habitat planifié (KTT\*\*) pour trouver les différences réglementaires et pratiques entre ces 2 modalités. Cette recherche choisit et présente la situation de 4 cas d'études en établissant les systèmes des critères de la classification et en montrant la diversité des choix des KDTM typiques à faire un panorama des KDTM à Hanoi. A travers ces 4 KDTM typiques choisies, les rôles, les dynamiques, les modes d'exploitation et les buts d'argent et de profit des acteurs dans la fabrication d'un projet de KDTM sont abordés sur la base des analyses des affaires et des activités financières et économiques. Puis, le fondement et la nature des projets de KDTM sont retrouvés pour (re)confirmer leurs rôles, leurs démarches et pour chercher les outils efficaces, les dimensions attachées et le renouvellement de conception basés sur les modes actuels à organiser et gérer les projets de logement planifié dans la ville. En outre, les KDTM sont également approchées sous l'angle des relations sociales entre les sections spatiales d'une KDTM, entre les KDTM les unes et les autres, et entre les KDTM et les quartiers voisins existants en fonction du fonctionnement gestionnaire et la démarche d'après-projet des KDTM devenues les vrais quartiers de la ville. Enfin, l'imagination pour le futur des villes nouvelles et des espaces urbanisés de Hanoi est incluse dans cette recherche.

\* KDTM - « *Khu Đô Thị Mới* » en vietnamien : ce sont les « nouvelles zones résidentielles » qui étaient fabriquées sous forme de projet dans les villes vietnamiennes depuis des années 90 du XX<sup>e</sup> siècle sur les principes de l'économie de marché.

\*\* KTT - « *Khu Tập Thể* » en vietnamien : ce sont les « ensembles d'habitation collective » qui ont été fabriqués dans les villes vietnamiennes (du Nord) des années 60 aux années 80 du XX<sup>e</sup> siècle sur les principes de l'économie de subvention budgétaire.

### ► Mots clés

- (1) Hanoi
- (2) Métropolisation
- (3) Logement planifié
- (4) Modèle d'habitat collectif
- (5) KDTM - nouvelle zone résidentielle