

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
ET
INSTITUT NATIONAL DE RECHERCHE SCIENTIFIQUE-
URBANISATION, CULTURE ET SOCIÉTÉ

LE COMITÉ POPULAIRE DE HANOI ET LA QUESTION DU LOGEMENT

MÉMOIRE PRÉSENTÉ
COMME EXIGENCE PARTIELLE
DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR
THI HUONG GIANG HO

FÉVRIER 2006

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.01-2006). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

Ce mémoire n'est pas seulement le fruit de mes efforts, il a aussi grandement bénéficié du support, de la confiance et de l'amitié de plusieurs personnes.

Je tiens particulièrement à remercier mon directeur de recherche, le Professeur Richard Morin, qui, par son accueil chaleureux dès mon arrivée à Montréal, son suivi serré, ses commentaires constructifs et sa rigueur intellectuelle, m'a permis d'évoluer dans ma démarche de maîtrise ainsi que dans la rédaction de ce mémoire.

Mes études à l'UQAM ont été rendues possibles grâce à une bourse d'études subventionnée par l'Agence canadienne de développement international (ACDI) dans le cadre du « Programme d'appui au développement institutionnel et régional en gestion au Vietnam » (DIREG). Ma reconnaissance va au Professeur Guy Goulet, directeur du programme DIREG, pour son support et ses conseils précieux tout au long de mes études.

J'aimerais adresser mes plus vifs remerciements à des personnes qui ont bien voulu m'accorder une entrevue, notamment le Professeur Doan Minh Khoi et Dr. Trinh Duy Luan pour leurs conseils et leur support efficace.

Je voudrais également remercier tous les professeurs du département d'études urbaines et touristiques (DEUT) de l'UQAM et de l'INRS – Urbanisation, culture et société qui m'ont enseigné. Un merci spécial à la Professeure Winnie Frohn pour le temps qu'elle m'a consacré en répondant à mes questions lors du cours de Méthodologie; à la Professeure Anne-Marie Séguin pour ses conseils ainsi que ses commentaires dans l'élaboration du projet de mémoire; au Professeur Pierre Delorme pour son enthousiasme et son amour envers le Vietnam et plus particulièrement à la Professeure Danielle Pilette pour ses réjouissances et sa bonté.

Je tiens aussi à remercier chaleureusement le personnel administratif du DEUT, de l'INRS - Urbanisation, culture et société et du programme DIREG, notamment Madame Denyse St-Marie et Hélène Tran. J'ai beaucoup apprécié leur disponibilité et leur encouragement.

Un grand merci à Nicolas Therrien pour sa correction efficace au niveau de l'orthographe française; à mes amis qui m'ont encouragée dans ma démarche, qui m'ont donné des conseils et procuré des documents, particulièrement à Luu Thuy Diep pour sa grande gentillesse et son soutien moral, à Monique Rozenfarb pour son encouragement et les bons moments partagés. à Le Duy Linh et à Nguyen Vu Dung pour leur aide et leur précieuse amitié.

Mes pensées vont à mes parents et mes beaux-parents, qui, malgré la distance, restent près de moi dans mon cœur. Je désire témoigner de ma gratitude envers ma famille et à ma belle-famille pour leur compréhension et leur affection.

Toute ma profonde gratitude à mon mari, Le Trung Kien, pour sa joie de vivre, son soutien pendant les périodes difficiles, sa générosité et son tendre amour.

Enfin, je voudrais dédier ce mémoire aux âmes de mes très chers grands-parents.

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES.....	vi
LISTE DES TABLEAUX.....	vi
LISTE DES ABRÉVIATIONS.....	vii
RÉSUMÉ.....	viii
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE 1 : PROBLÉMATIQUE.....	5
1.1. L'urbanisation dans les pays en développement (PED).....	5
1.1.1. La diversité de l'urbanisation.....	5
1.1.2. La croissance économique en Asie et l'urbanisation en Asie du Sud-Est.....	11
1.1.3. Le problème du logement dans les PED et au Vietnam.....	14
1.2. Le portrait du Vietnam.....	17
1.2.1. Aperçu général.....	18
1.2.1.1. Position géographique.....	18
1.2.1.2. Caractéristiques socio-économiques.....	20
1.2.1.3. Accession du Vietnam à l'Organisation Mondiale du Commerce (OMC).....	21
1.2.1.4. Réactions aux réformes.....	22
1.2.2. L'organisation de l'appareil de l'État.....	23
1.2.3. L'évolution démographique du Vietnam.....	26
1.2.4. L'importance des villes.....	28
1.2.5. La classification des villes.....	29
1.2.6. Les défis de l'urbanisation.....	32
1.3. Le territoire de recherche : Hanoi.....	33
1.3.1. Caractéristiques de la Ville de Hanoi.....	35
1.3.2. La pression démographique et l'exode rural à Hanoi.....	38
1.3.3. Les orientations du développement de la ville de Hanoi.....	40
1.4. La question du logement à Hanoi.....	42
1.4.1. Les besoins de la population en logement.....	43
1.4.2. La politique du logement avant le Renouveau économique.....	44

1.4.3. L'intervention de l'État en matière de logement après le Renouveau	46
1.4.4. L'explosion du nombre de logements et son revers	48
1.4.5. Des réponses insuffisantes à la pénurie de logements	49
1.4.6. Le Comité populaire de Hanoi et la gestion de l'aménagement urbain et du logement	52
1.5. Les objectifs, question et hypothèse de recherche	55
1.6. La pertinence scientifique et sociale	56
1.6.1. La pertinence scientifique.....	56
1.6.2. La pertinence sociale	57
CHAPITRE 2 : STRATÉGIE MÉTHODOLOGIQUE	58
2.1. Une approche qualitative	58
2.2. Une recherche exploratoire-descriptive	59
2.3. Les outils de collecte d'informations	60
2.4. Les démarches de collecte de données.....	61
2.5. Le déroulement des entretiens.....	62
2.6. La rédaction des questions et le guide d'entretien	64
2.7. L'analyse des entretiens	65
CHAPITRE 3: LE COMITÉ POPULAIRE DE HANOI FACE À LA QUESTION DU LOGEMENT	66
3.1. La municipalité de Hanoi face au marché foncier et immobilier.....	66
3.1.1. Le rôle du Comité populaire de Hanoi dans la gestion foncière.....	66
3.1.2. Les interventions de la municipalité en habitation et les obstacles à surmonter	69
3.1.2.1. Les interventions de la municipalité en habitation	69
3.1.2.2. Manque d'articulation entre les outils juridiques	72
3.1.2.3. Le prix incontrôlable des biens immobiliers	74
3.1.2.4. La situation du marché immobilier : le marché officiel et le marché informel	76
3.2. Le Comité populaire de Hanoi et la gestion du parc résidentiel existant	79
3.2.1. Regard général sur le parc de logements à Hanoi.....	79
3.2.2. Les logements dans les quartiers anciens	81
3.2.3. Les immeubles collectifs – Khu tap the (KTT)	84
3.2.4. Les logements en lotissement	89

3.2.5. Les habitations irrégulières de la Ville	89
3.3. Le Comité populaire de Hanoi et les nouveaux développements résidentiels	92
3.3.1. Le rôle de la municipalité de Hanoi dans l'exécution des projets de nouvelles zones urbaines.....	96
3.3.2. Les difficultés de l'exécution de projets de nouveaux quartiers urbains	99
3.4. Le Comité populaire de Hanoi face aux besoins en logement des ménages à faible revenu. .	102
3.4.1. La politique de logement de la Ville pour les ménages à moyen et faible revenu.....	103
3.4.2. Moins d'opportunités pour les faibles revenus.....	104
CONCLUSION	106
RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES	110
ANNEXES	116

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Population des continents en million (2004-2050)	7
Figure 2 : Pays urbains à plus de 50% entre 1900 et 2000	10
Figure 3 : Nombre d'habitants des bidonvilles (en million), 1990-2001	15
Figure 4 : Carte du Vietnam	18
Figure 5 : Organigramme de l'appareil de l'État.....	25
Figure 6 : Évolution démographique du Vietnam (1800-2050)	27
Figure 7 : Carte administrative de Hanoi	34
Figure 8 : Plan actuel de la ville de Hanoi et Schéma directeur de Hanoi pour 2020	42
Figure 9 : Logements construits au carrefour Nga Tu So.....	49
Figure 10 : Prix des terrains en zones urbaines du Vietnam évalués par Dinning & Associates (2004).....	75
Figure 11 : Maisons dans les anciens quartiers	82
Figure 12 : Immeubles collectifs – KTT dans le quartier Trung Tu.....	85
Figure 13 : Maisons récemment construites dans la rue Dao Tan.....	91
Figure 14 : Nouveau quartier urbain de Dinh Cong.....	95
Figure 15 : Prix de loyer résidentiel en comparaison avec les pays voisins.....	99

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Évolution des taux d'urbanisation (%) par continents (1950-2030).....	9
Tableau 2 : Part (%) de la population urbaine de l'ANASE (1961-2003).....	12
Tableau 3 : Fiche des données générales du Vietnam en 2004	19
Tableau 4 : Classification des villes vietnamiennes	31
Tableau 5 : Superficie et population de la Ville de Hanoi en 2004.....	37
Tableau 6 : Contribution (en %) de la migration à l'accroissement démographique	40
Tableau 7 : Projets de nouveaux quartiers urbains réalisés	92
Tableau 8 : Structure du projet de Dinh Cong.....	94
Tableau 9 : Loyers moyens USD/m ² par mois en 2004	98

LISTE DES ABRÉVIATIONS

ANASE :	Association des Nations de l'Asie du Sud-Est (The Association of Southeast Asian Nations – ASEAN)
CPII :	Comité populaire de Hanoi
DUT :	Droit d'usage de terrain
HANDICO :	Hanoi Housing Investment and Development General Company (Compagnie générale d'investissements et de développement des logements d'Hanoi)
HUD :	Housing and Urban development corporation (Compagnie générale du logement et du développement urbain)
IDE :	Investissements directs étrangers
IDH :	Indicateur du développement humain
ISDH :	Indicateur sexospécifique du développement humain
ISTED :	Institut des Sciences et des Techniques de l'Équipement et de l'Environnement pour le Développement
MRE :	Ministère des ressources naturelles et de l'environnement
OGSV :	Office général des statistiques du Vietnam
PED :	Pays en développement
PIB :	Produit intérieur brut
PNB :	Produit national brut
VINACONEX :	Vietnam Construction & Import-export Corporation (Compagnie générale de construction et d'import-export du Vietnam)
UE :	Union européenne

RÉSUMÉ

Avec la politique de Renouveau économique de la fin des années 1980, le Vietnam est sorti de son isolement pour entrer dans un cycle de transformations profondes. De nombreuses constructions, qui sont apparues tant au centre-ville qu'en périphérie de grandes villes comme Hanoi ou Ho Chi Minh ville, expriment une intention politique de renforcer leur fonction métropolitaine. La ville de Hanoi traverse une période de transition, passant d'une économie centralisée à une économie de marché. Le Renouveau a entraîné non seulement une forte croissance économique mais aussi un remarquable développement urbain. L'urbanisation rapide engendre également de nouveaux défis dans les zones urbaines. Dans ce contexte, les bouleversements des mécanismes et des systèmes urbains soulèvent une multitude d'interrogations. Nous traitons donc tout d'abord du concept d'urbanisation pour ensuite nous attarder aux défis qu'il engendre. Nous abordons aussi la question du logement - un secteur fondamental pour toute société en raison de son importance sociale et économique, dans les villes des pays en développement et particulièrement à Hanoi.

Cette recherche a pour objectif de comprendre comment l'intervention de l'État et celle du Comité populaire de Hanoi influent sur l'accès au logement actuel de la population de la capitale dans le contexte de la libération de l'économie et du changement de politique relative à la production et à la gestion du logement. Elle vise à analyser les problèmes pour savoir quelles sont les origines de l'insuffisance du logement à Hanoi en se concentrant sur les politiques et l'intervention des autorités locales en matière de logement. Notre étude porte sur les neuf arrondissements urbains de Hanoi où l'accès au logement d'une grande partie des citoyens devient de plus en plus difficile. Notre hypothèse est, d'une part, en raison des politiques foncières et de logement en période de transition, et d'autre part, du manque d'expérience en matière d'urbanisme. L'hypothèse et les objectifs de notre recherche nous ont conduit à préconiser un modèle de recherche exploratoire-descriptive à partir de divers documents et d'une quinzaine d'entrevues réalisées à Hanoi. Ce modèle nous a aidé à comprendre les enjeux de la transition urbaine, où la question du logement est considérée comme un point chaud.

Les résultats montrent que le marché immobilier a connu d'importantes transformations à Hanoi grâce à l'instauration de politiques et de réglementations des autorités nationales et locales en la matière au cours des dernières années. Cependant, le secteur public joue encore un rôle dominant dans l'aménagement foncier et n'arrive pas à faire fonctionner le marché immobilier correctement. De plus, en raison de la période de transition que traverse ce secteur, les politiques de logement sont parfois non coordonnées et incohérentes, ce qui conduit à différentes interprétations des règlements, à diverses formes de corruption et à des transactions immobilières irrégulières. Faute de moyens financiers et d'expérience en matière d'urbanisme, la ville de Hanoi n'arrive pas à améliorer ses infrastructures urbaines. Le problème de logement n'est pas causé par une pénurie globale de l'offre, mais plutôt par le manque de certaines catégories de logements pour les ménages à moyens et faibles revenus.

Mots clés : logement, urbanisation, pays en développement, Hanoi, Vietnam.

INTRODUCTION

Le monde s'urbanise toujours davantage. Les gens quittent de plus en plus les zones rurales pour les villes en espérant y trouver un emploi, y bénéficier d'un accès plus facile aux services de base et d'un niveau de vie plus élevé. Actuellement, presque la moitié de l'humanité vit dans les villes et la population urbaine augmente deux fois et demie plus vite que la population rurale. Selon les prévisions des Nations Unies, la moitié de la population mondiale vivra dans les villes en 2007. En 2025, les citadins représenteront presque les deux tiers de la population mondiale. Cette croissance urbaine rapide est un reflet tant de l'exode rural que de l'accroissement naturel de la population des habitants des villes. Cette tendance est bien accentuée et même les zones rurales sont de plus en plus influencées par les effets de la croissance urbaine. La population urbaine augmente beaucoup plus rapidement dans les pays en développement que dans les pays développés. Aujourd'hui, pour chaque citadin vivant dans un pays développé, on en compte deux vivant dans un pays en développement; on en comptera plus de trois en 2015 et, en 2025, presque quatre¹.

L'urbanisation peut être très bénéfique aux sociétés en développement. La créativité et la dynamique de la ville se créent d'opportunités et de richesses. De plus, l'éducation et les services sanitaires et sociaux sont généralement de bien meilleure qualité dans les zones urbaines que dans les zones rurales. Toutefois, des problèmes surgissent lorsque la rapidité de l'urbanisation ne permet pas de subvenir aux besoins de tous les habitants. De plus, les bénéfices de cette croissance sont très inégalement répartis. Des disparités importantes se creusent entre les couches de la population urbaine. Comment donc optimiser les opportunités offertes à ceux qui ont le moins de ressources et de capacités? Comment donner aux pauvres un meilleur accès aux soins de santé, à l'éducation, aux emplois, aux capitaux et aux logements?

La rapidité de la croissance démographique urbaine dépasse les capacités des gouvernements nationaux et locaux des pays en développement en matière de services de base. Elle soulève des problèmes difficiles à résoudre : pauvreté, pénurie de logement, insalubrité de l'eau,

¹ Site des Nations Unies : <http://www.un.org/>

mauvaise qualité de l'air, destruction de l'environnement naturel, traitement des déchets, embouteillages et faibles réseaux de transports en commun, etc. L'insuffisance des installations d'assainissement contribue aux maladies à support hydrique. L'expansion urbaine rapide, associée à une montée des niveaux de consommation peut épuiser la base des ressources naturelles.

La demande de terrains augmente tandis que l'offre est limitée dans la plupart des villes des pays en développement. Le logement est donc trop cher pour les familles à moyen et à faible revenu. Des estimations provenant de divers pays indiquent que les ménages aux revenus faibles devraient économiser entre 30 et 50 % de leur revenu pendant 15 à 30 ans pour pouvoir se payer légalement une maison répondant aux normes minimales². En réalité, la plupart des pauvres des zones urbaines gagnent trop peu d'argent pour pouvoir acheter un logement. Ils n'ont en outre pas accès au crédit hypothécaire.

Avec 81,5 millions d'habitants et un PIB par habitant de 550 dollars par an, le Vietnam est un pays à la fois pauvre et en transition rapide (taux de croissance annuel moyen du PIB de 7,5% sur la période 1991-2000)³. Bien que le Vietnam abrite une société encore rurale, le poids des villes y est déjà considérable : 3,5 millions à Hanoi et 8 millions à Ho Chi Minh Ville. Le Vietnam vit une des transitions urbaines les plus fortes du monde. Selon les prévisions du gouvernement, en 2030, près de la moitié des Vietnamiens vivront dans des zones urbaines. L'urbanisation est reconnue comme un moteur de la croissance économique. Cela a un impact considérable sur le pays et sa population, tant en termes de bénéfices et richesses engendrées que de coûts, notamment sociaux et environnementaux.

La stratégie de développement arrêtée par le gouvernement vise à jeter les bases d'une économie industrialisée dans le cadre d'une « économie de marché à orientation socialiste » qui s'inscrit dans le prolongement de la politique de renouveau économique qui permet une transition d'une économie planifiée vers une économie de marché. Pour y parvenir, le pays devra relever un triple défi⁴ : celui de la croissance économique durable, celui de la transition

² Hinrichsen, D., Salem, R. et Blackburn, R., (2002)

³ Source : Office général des statistiques du Vietnam - OGSV, (2002).

⁴ Cahier de la coopération française au Vietnam, (2005)

d'une société largement rurale vers une société plus urbanisée et celui de la lutte contre la pauvreté et les déséquilibres sociaux dont la question du logement qui devient un problème épineux de la capitale, Hanoi.

Avant le Renouveau, une grande partie des services urbains et du logement était subventionnée par l'État. Cependant, l'offre de logements était limitée à cause de restrictions budgétaires. À partir de la réforme économique en 1986, le financement public du logement a cessé. L'État a abandonné son rôle d'unique fournisseur de logement. Cette politique encourage les initiatives de la population face à la pénurie de logement. Ces initiatives ont cependant des conséquences négatives en ce qu'elles entraînent la construction, l'extension, la rénovation des logements sans permission, de façon illégale. La nouvelle loi foncière et les règlements afférents permettant la cession du droit d'usage de terrain créent spontanément un marché immobilier en milieu urbain.

Dans le cadre de ce mémoire, nous nous intéressons à Hanoi et à la gestion du logement. Riche de ses mille ans d'histoire, la Ville possède un patrimoine architectural et urbain dont la qualité constitue une image urbaine unique en Asie. Avec le décollage économique et l'arrivée d'investisseurs étrangers, la municipalité doit répondre à de nombreux défis générés par la croissance urbaine et apporter une réponse aux énormes besoins de logements. Le gouvernement et le Comité populaire de Hanoi ont déjà élaboré des politiques volontaristes en matière de développement résidentiel. Ce processus témoigne de l'attention que les autorités tant nationales que municipales accordent à ce problème. Cependant, la municipalité n'arrive pas à répondre à la demande de logement d'une grande partie de la population, à mesure que se poursuivent, de jour en jour, la transition économique et la transition urbaine.

Ce mémoire porte sur le rôle du Comité populaire de Hanoi en matière de logements. Cette étude a pour objectif de comprendre *quels sont les obstacles qui empêchent le Comité populaire de la Ville de Hanoi de répondre adéquatement au besoin de logement de la population, notamment celui des ménages les plus défavorisés*. Nous posons l'**hypothèse** selon laquelle le Comité populaire de la ville de Hanoi n'arrive pas à répondre au problème de logement d'une grande partie de la population, en raison, d'une part, des politiques

foncières et de logement, qui sont en période de transition et qui mettront quelque temps à se régulariser, et d'autre part, d'un contrôle déficient en matière d'urbanisme plus précisément en matière d'utilisation du sol, de construction d'immeubles et de rénovation résidentielle.

Ce mémoire comporte trois chapitres. Le premier soulève les éléments de problématique. Il décrit d'abord le processus de l'urbanisation dans les pays en développement et ses impacts. Nous présentons par la suite l'aperçu général du Vietnam et de la ville de Hanoi, ce qui nous conduira au choix du sujet de notre étude. À partir des éléments de problématique, nous proposons notre question et notre hypothèse de recherche. Dans le deuxième chapitre, nous précisons la stratégie méthodologique appliquée ainsi que la démarche adoptée. Enfin, nous étudions dans le troisième chapitre, le rôle du Comité populaire de Hanoi dans la gestion et le développement du parc immobilier. Nous abordons également les obstacles qui empêchent la municipalité de répondre adéquatement au besoin de logement de la population. Nous présentons la politique de logement pour les ménages à faible revenu de la ville de Hanoi ainsi que les difficultés pour mettre de l'avant cette politique.

CHAPITRE 1 : PROBLÉMATIQUE

1.1. L'urbanisation dans les pays en développement (PED)

Les villes existent depuis le troisième millénaire avant Jésus-Christ. À cette époque, les gens s'y installaient pour profiter des nombreux avantages qu'elles leur offraient. Néanmoins, seulement 2 %⁵ de la population mondiale vivait alors dans les zones urbaines. Aujourd'hui, un peu moins de la moitié des 6 milliards de personnes vivent dans les villes. Dans le monde développé, l'urbanisation est un phénomène courant. Dans les pays du Sud, l'Amérique latine et les Caraïbes sont déjà très urbanisées; par contre, l'Afrique et l'Asie, qui connaissent une évolution démographique explosive, sont encore principalement rurales mais leur urbanisation s'accélère. En effet, leur population urbaine passera de 35 % de la population totale à plus de 50 % au cours des 30 prochaines années.

La pauvreté est présente dans toutes les villes. Elle est toutefois plus répandue dans les villes des PED. Un enfant né dans une ville d'un des pays les moins développés a 22 fois plus de risques de mourir avant l'âge de cinq ans qu'un autre né dans un pays développé⁶. Selon le Centre des Nations Unies pour les établissements humains, moins de 16 % des ménages urbains des pays riches vivent dans la pauvreté; en revanche, 36 % de tous les ménages et 41 % des ménages dirigés par des femmes vivent avec un revenu au-dessous du seuil de pauvreté dans les zones urbaines des PED. Près d'un milliard de pauvres vivant en zone urbaine n'ont ni logement convenable ni accès aux services de base.

1.1.1. *La diversité de l'urbanisation*

Urbanisation

Le terme urbanisation désigne le passage d'une société rurale à une société de plus en plus urbanisée. Les pays du Sud, caractérisés par l'importance de leurs masses rurales seront lancés « dans une sorte de « rattrapage » urbain et auront quasiment tous des taux d'urbanisation supérieurs à 50% » (Troin, 2000 : 8). L'urbanisation, par son ampleur,

⁵ Le Centre des Nations Unies pour les établissements humains, site : <http://www.un.org/french/ga/istanbul5/aboutunchs.htm>.

⁶ Banque mondiale, site : <http://www.worldbank.org/>

provoque des tensions, qui se situent au cœur de la problématique urbaine. Parmi les défis auxquels ces pays doivent faire face, il faut mentionner (Polèse 1994):

- La concentration urbaine (la concentration des populations urbaines dans les agglomérations), qui fait souvent flamber les prix fonciers dans les grandes villes avec des conséquences au niveau de la répartition des richesses et des revenus;
- Les changements institutionnels, qui rendent plus difficile l'adaptation aux nouvelles réalités urbaines, surtout aux chapitres de l'administration locale et de l'occupation du sol;
- Les interventions politiques en matière de logement, souvent accablées par la vague continue de nouvelles populations urbaines;
- Les exigences élevées en investissements publics associées à la réalisation des infrastructures urbaines qui pèsent sur la gestion macro-économique de l'économie nationale.

Les pressions sociales causées par l'urbanisation ne s'observent pas que dans les pays en développement (PED). Elles ne se manifestent pas non plus de la même façon dans tous les pays. L'explosion urbaine dans les PED est un phénomène relativement récent et considéré comme brutal. Le modèle « libéral » de Rostow se concentre sur l'urbanisation, l'industrialisation et l'économie de marché, considérées comme les trois principaux moteurs de développement des sociétés du Nord. Rostow présente l'adoption d'un modèle économique comme un chemin inexorable par lequel passent toutes les sociétés. Cette analyse se base sur le constat de cinq étapes d'évolution : société traditionnelle, conditions préalables, décollage, progrès vers la maturité et consommation de masse⁷. Dans les pays développés, l'urbanisation a, en grande partie, coïncidé avec la croissance économique et l'amélioration de la qualité de la vie. Mais, « ce ne fut pas le cas dans plusieurs pays d'Amérique latine et d'Afrique. Ces sociétés s'urbanisent sans s'industrialiser » (Favreau et Fréchette, 2002 : 88). En Afrique, par exemple, plus de 70 % de la population urbaine vivent dans des bidonvilles⁸. Dans les métropoles du Sud, ce bond est différent de celui des villes du

⁷ Notes de cours « Développement local et communautaire » donné en session d'Automne 2004 par Richard Morin.

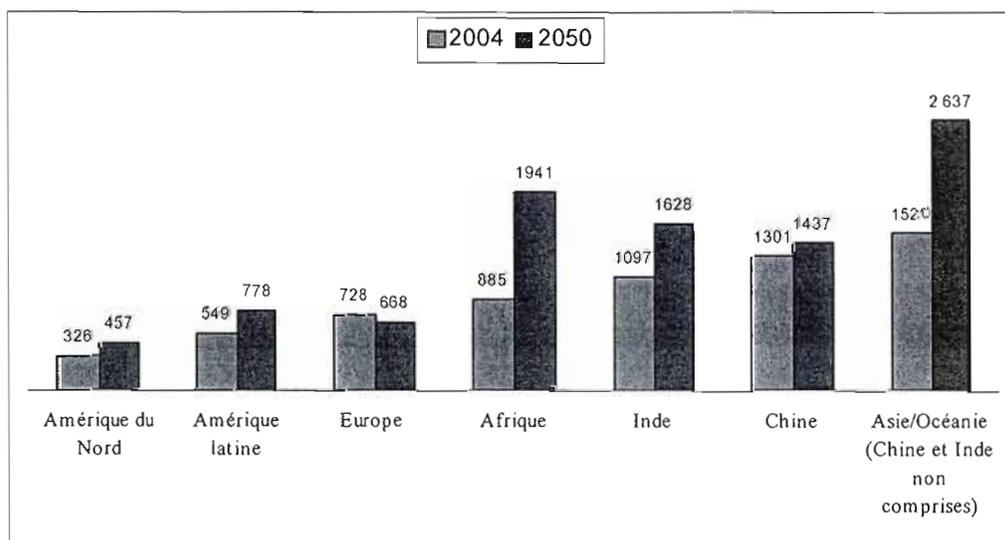
⁸ Programme des Nations Unies pour l'environnement, site : <http://www.unep.org>

Nord lors de la période d'industrialisation par « ses rythmes, ses facteurs, ses répercussions sociales et spatiales », souligne Troin (2000 : 6).

Population mondiale d'ici 2050

Les PED dépasseront de loin les pays développés en matière de croissance démographique. Le pourcentage très faible de jeunes et très élevé de personnes âgées des pays développés entraînera un déclin pratiquement inévitable de la population⁹. La presque totalité de l'augmentation de la population dans la période 2000-2050 sera concentrée dans les zones urbaines des PED par croissance naturelle, par le jeu des mouvements de population vers les villes et par la transformation des campagnes en zones urbaines¹⁰. Les pays d'Afrique et d'Asie représenteront 90% de l'augmentation de la population mondiale projetée d'ici 2050¹¹.

Figure 1 : Population des continents en million (2004-2050)



Source : Fiche de données sur la population mondiale 2004 du Population Reference Bureau

⁹ Seuls les États-Unis sont susceptibles de présenter une croissance démographique substantielle en raison de leur forte immigration et de leur taux de natalité (Fiche de données sur la population mondiale 2004 du Population Reference Bureau, 2005).

¹⁰ Laboratoire de cartographie appliquée, Centre de recherche d'Île de France, Site : <http://www.bondy.ird.fr/carto/dev-dur/pdfA3/urbanisation.pdf>

¹¹ Fiche de données sur la population mondiale du Population Reference Bureau (2005)

Taux d'urbanisation dans le monde

L'urbanisation est un phénomène historique et géographique diversifié¹². À l'échelle des grandes régions du monde, il est possible de repérer les grands pôles d'urbanisation en fonction du niveau d'urbanisation actuel:

- **L'Europe et l'Amérique du Nord** qui affichent des niveaux d'urbanisation de 75%, ont des taux de croissance naturelle très faible; les taux de croissance urbaine n'y dépassent pas 1% an (Source: ISTD);
- **L'Amérique latine** est aussi urbanisée que l'Europe et l'Amérique du Nord en raison de l'ancienneté de cette urbanisation et d'un régime foncier de grande propriété qui a longtemps contribué à la migration de la population rurale vers les villes. Mentionnons le Venezuela, le Chili et l'Argentine qui se distinguent par un taux d'urbanisation supérieur à 85%. Ce continent enregistre un taux de croissance urbaine de 2% l'an, comparativement à 3,2% par an entre 1975 et 1990 (Source: ISTD);
- **L'Afrique** est encore faiblement urbanisée (37%); bien que l'Afrique soit essentiellement rurale, avec seulement 37,3% de sa population en zone urbaine en 1999 et un taux de croissance démographique de 4,87%, elle est actuellement le continent qui connaît le taux d'urbanisation le plus rapide. **L'Asie** a le même taux d'urbanisation (37%), qui représente cependant, à cause des masses de population concentrée, un chiffre de population urbaine supérieur (1,4 milliards) à ceux de l'Europe, des deux Amériques et de l'Océanie réunies (1,2 milliards). Le taux de croissance urbaine se situe entre 2,5 et 5% par an (Source: ISTD).

Le taux d'urbanisation a progressé sur tous les continents entre 1950 et 2000¹³. Les PED ont connu un taux de croissance urbaine deux à trois fois supérieures à ceux qu'ont connus les pays développés dans le passé (Renaud, 1985). En 1950, 30% de la population mondiale vivait en ville; 47% y vivait en 2000; la moitié y vivra en 2007 et 60% y vivra en 2030¹⁴. L'augmentation du taux d'urbanisation est bien plus rapide dans les pays du Sud (voir le

¹² Institut des Sciences et des Techniques de l'Équipement et de l'Environnement pour le Développement (ISTED), site : <http://www.isted.com/organisation/qui-sommes-nous.htm>

¹³ Observatoire de la finance, site : <http://www.obsfin.ch/accueil.htm>

¹⁴ Population Reference Bureau

tableau 1). Ce phénomène se traduit par l'apparition de gigantesques mégapoles, notamment dans les PED. Dans ces pays, les infrastructures ne permettent pas un tel afflux de population qui s'effectue donc dans des conditions de grande pauvreté. La situation à l'intérieur des continents montre que l'Europe et l'Amérique sont urbanisées de manière plus uniforme que l'Afrique et l'Asie où d'importantes économies rurales subsistent, surtout dans l'Asie du Sud et l'Afrique subsaharienne¹⁵.

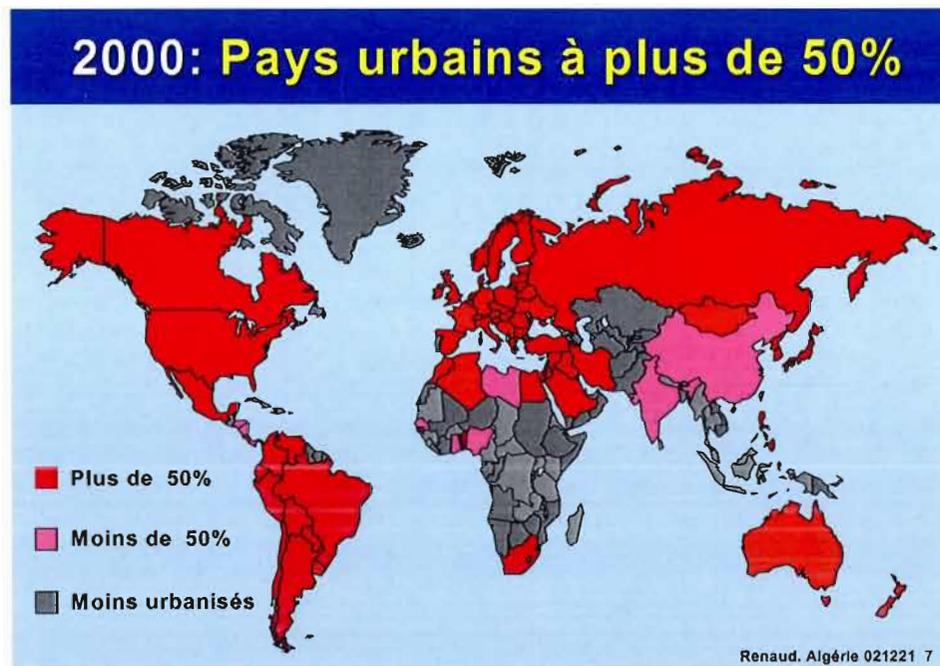
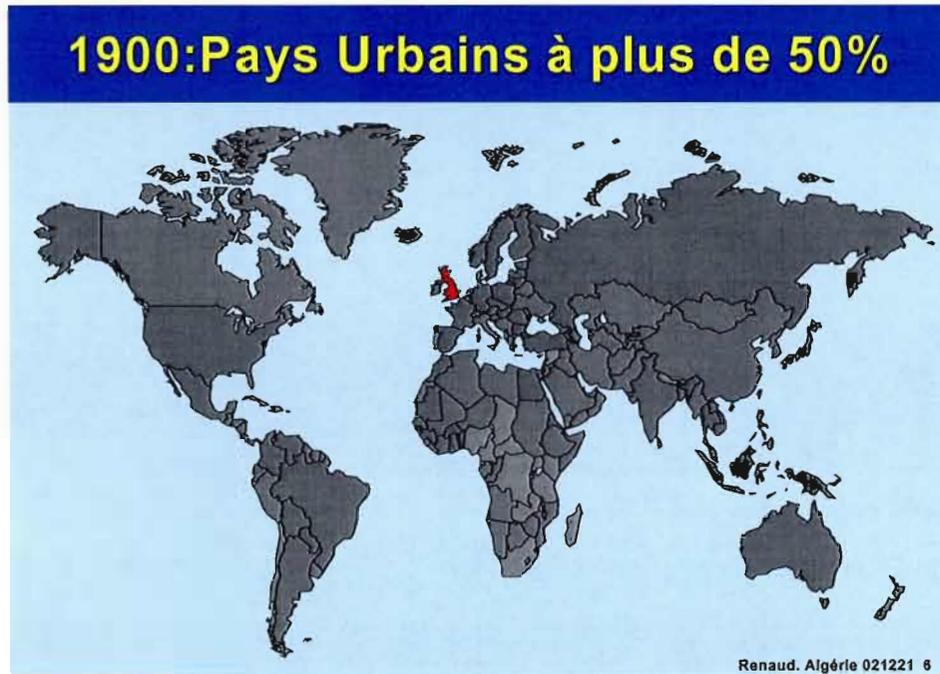
Tableau 1 : Évolution des taux d'urbanisation (%) par continents (1950-2030)

	1950	1970	1994	2030
Afrique	15	23	34	55
Asie	17	23	34	53
Amérique latine	41	57	74	83
Europe	52	64	73	83
Océanie	62	71	70	74
Amérique du Nord	64	74	76	84

Source : ONU, Division de la population, 2000 cité dans Troin, 2000

¹⁵ Observatoire de la finance, op. cit.

Figure 2 : Pays urbains à plus de 50% entre 1900 et 2000



Source : Renaud (2002)

Urbanisation et pauvreté des PED

Selon les estimations de la Banque mondiale, il y aurait actuellement près d'un milliard de pauvres dans le monde, dont plus de 750 millions en zone urbaine n'ayant accès ni à un logement, ni à des services de base adéquats. Le fort taux d'urbanisation en Afrique et en Asie fait augmenter la part de la population vivant dans des conditions difficiles (72%¹⁶ de leur population urbaine vit dans des bidonvilles). Cette tendance menace la réalisation des objectifs de développement du Millénaire des Nations Unies (voir l'annexe 1), qui visent à «réduire de moitié le pourcentage de la population qui n'a pas accès de façon durable à un approvisionnement en eau potable» et à «améliorer sensiblement la vie d'au moins 100 millions d'habitants de taudis, d'ici à 2020»¹⁷. Sharad Sahkardass, le porte-parole du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (PNUEH ou UN-Habitat), a indiqué que «l'urbanisation en Afrique était plus rapide que dans tout autre continent, que les villes ne parvenaient pas à prendre en charge l'afflux de population» et que «les conflits et l'échec des politiques agricoles sont les raisons majeures expliquant cette évolution dans la plupart des pays africains»¹⁸.

1.1.2. La croissance économique en Asie et l'urbanisation en Asie du Sud-Est

L'Asie constitue la région la plus peuplée du monde; on y trouve 60% de la population mondiale sur un territoire représentant 16% de la superficie de la planète. Depuis une quinzaine d'année, elle a connu des changements plus rapides que jamais. De grandes réussites en matière de développement se sont produites. L'incidence de la pauvreté absolue a diminué et le revenu par habitant a augmenté. Pour la plupart des indicateurs sociaux, on a noté de constantes améliorations: de 1975 à 2000, par exemple, le PIB par personne, en termes réels, a quadruplé en Asie de l'Est, triplé en Asie du Sud-Est et doublé en Asie du

¹⁶ Rapport des Nations Unies cité par l'Agence de Presse Xinhua, site : http://www.africatime.com/afrique/nouv_pana.asp?no_nouvelle=198924&no_categorie=2

¹⁷ Objectif 7 de la Déclaration du Millénaire des Nations Unies, site : <http://www.un.org/french/millenniumgoals/index.html>

¹⁸ Xinhuanet du 2 juillet (2005) Le fort taux d'urbanisation en Afrique aggrave la misère (ONU)

Sud¹⁹. C'est sur ce continent cependant que vit plus de la moitié des gens pauvres de la planète²⁰.

Avec 548 millions d'habitants, un produit national brut de plus 3400 milliards de dollars²¹ et une superficie de 4,5 millions de km², l'Asie du Sud-Est est une région avec beaucoup de potentiel. Depuis les années soixante et comme un peu partout dans le monde, le poids des villes de l'Asie du Sud-Est au plan démographique est en croissance soutenue. Pour l'ensemble de la région, entre 1961 et 2003, le poids relatif de la population urbaine a presque doublé, passant de 20,44 à 39,09%. Cependant, cette évolution se poursuit suivant des rythmes différents selon les pays (voir le tableau 2).

Tableau 2 : Part (%) de la population urbaine de l'ANASE (1961-2003)

Pays	1961	1970	1980	1990	1997	2003
Asie du Sud-Est	20,44	24,56	27,22	32,00	35,78	39,09
Brunei	45	62	60	66	70	72,8
Cambodge	10	12	12	13	16	19
Indonésie	15	17	22	31	37	44
Laos	8	10	13	15	19	21
Malaysia	27	33	42	50	55	59
Myanma	20	23	24	25	27	29
Philippines	31	33	37	49	56	61
Thaïlande	13	13	17	19	20	21
Vietnam	15	18	18	20	22	25

* ANASE : l'Association des Nations de l'Asie du Sud-Est (en anglais : ASEAN-The Association of Southeast Asian Nations) établie le 8 août 1967 à Bangkok, avec 11 pays membres (le Brunei, le Cambodge, l'Indonésie, le Laos, la Malaisie, le Myanmar, les Philippines, le Singapour, la Thaïlande, le Timor oriental et le Vietnam).

¹⁹ World Development Indicators database, World Bank, (2005), site: <http://devdata.worldbank.org>

²⁰ ACIDI, (1999), Stratégie Bilatérale de l'Agence canadienne de développement international ACIDI en Asie, site : <http://www.acdi-cida.gc.ca/index.htm>

²¹ World Development Indicators database, World Bank, (2005)

* Taux d'urbanisation du Singapour : 100%.

Source: FAO (Site: http://www.fao.org/index_fr.htm) et World Development Indicators (2005)

L'Asie du Sud-Est²² est en pleine expansion avec des taux de croissance économique les plus élevés au monde au cours des trois dernières décennies. Elle connaît aussi des progrès remarquables sur le plan du développement social : l'amélioration de la répartition des revenus; l'accroissement du niveau de vie et par conséquent, un accroissement de l'espérance de vie; la réduction du taux de fécondité, de mortalité infantile et l'amélioration de l'enseignement de base général (tant pour les hommes que les femmes).

Cependant, les coûts sociaux entraînés par la récente crise économique en Asie de Sud-Est (au milieu de 1997) ont gravement affecté le demi-milliard d'habitants de la région. La dévaluation des devises locales touchant presque tous les pays dans la région a eu pour conséquences: l'augmentation de la valeur de la dette étrangère, l'effondrement des marchés boursiers nationaux et des activités du secteur manufacturier et une confiance dans les secteurs financier et bancaire minée. La région a été confrontée à une augmentation spectaculaire de la pauvreté et à l'émergence d'une nouvelle catégorie de pauvres - les sans-emploi du secteur urbain (ACDI, 1999). Ceci a eu pour effet de freiner le développement des activités économiques et le développement de l'épargne domestique et a créé une fracture qui est de plus en plus visible entre une minorité qui accède à des conditions de vie meilleures et une majorité qui reste dans la pauvreté (An, 2004). Les processus de réforme politique, social et économique lancés à la suite des leçons tirées de la crise en sont encore « au stade embryonnaire » (ACDI, 1999 :2). Cependant, certaines économies montrent déjà « des signes de reprise » (ibid.). Dans quelques pays, des signes concrets démontrent une participation accrue des groupes de la société civile à la gestion des affaires publiques.

Le développement économique en Asie du Sud-Est se heurte encore à plusieurs obstacles parmi lesquels on notera l'insuffisance énergétique, tant au niveau des ressources naturelles qu'à celui des infrastructures réalisées, une épargne encore modeste, la difficulté à maîtriser

²² La plupart des pays d'Asie du Sud-Est appartiennent à la catégorie des PED, mis à part Singapour et à un moindre degré ceux que l'on a appelé les Tigres d'Asie du Sud-Est (Malaisie, Indonésie, Thaïlande).

l'inflation, la détérioration des conditions environnementales sur le plan biologique entre autres en Indonésie et au Vietnam. Des pratiques agricoles non durables, une mauvaise utilisation de l'énergie et des terres, une détérioration de la biodiversité, l'urbanisation accrue et la pollution industrielle qui en résulte, la dégradation des écosystèmes côtiers et marins, la rareté et la piètre qualité de l'eau ainsi que l'affaiblissement des politiques et des institutions nationales pour la conservation et la protection de l'environnement constituent les problèmes les plus courants dans la région (ACDI, 1999).

Les questions entourant le management public sont au cœur de nombreux problèmes pressants. Quelles sont les prévisions des responsables pour la croissance urbaine? Comment gérer les grandes agglomérations? Avec une population de plus d'un demi milliard d'habitants, que doivent faire les pays de l'ANASE face aux problèmes actuels au niveau des infrastructures de base (transport urbain, logement, approvisionnement en eau, par exemple) et dans les domaines de l'emploi, de la santé publique, de l'éducation et de la protection de l'environnement? La croissance économique est-elle le seul facteur permettant de réduire la pauvreté ou doit-elle aussi être accompagnée d'une participation active, rigoureuse bien que flexible, d'institutions gouvernementales et de la société civile, pour protéger et promouvoir les intérêts des habitants pauvres et vulnérables? Les établissements de gestion publique sont-ils capables et prêts à entreprendre les réformes économiques et politiques nécessaires?

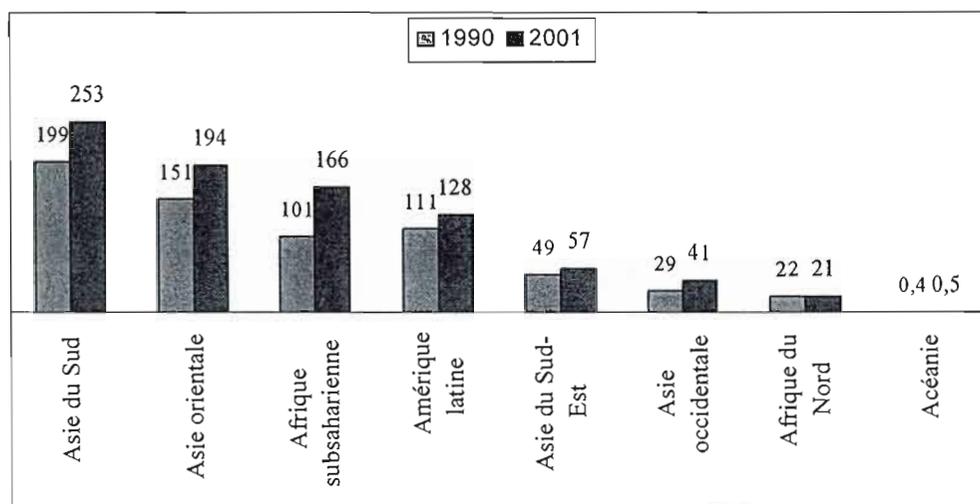
1.1.3. Le problème du logement dans les PED et au Vietnam

Selon le rapport sur la réalisation des objectifs de développement du Millénaire des Nations Unis (2005), les disparités entre les ménages riches et les ménages pauvres sont très marquées. Près d'un citoyen sur trois des PED vit dans un bidonville, dans des conditions caractérisées par « la promiscuité, le manque d'emploi, la précarité de l'habitat, l'insalubrité de l'eau, les déficiences sanitaires et des services de santé, et l'insécurité générale, ... »²³. Il est évident que les taux de morbidité, de mortalité et de chômage y sont considérablement plus élevés que dans les quartiers à l'urbanisme aménagé. Toujours selon ce rapport, la plupart des pays cherchent divers moyens de prévenir la formation de quartiers de taudis,

²³ Rapport sur la réalisation des objectifs de développement du Millénaire des Nations Unis : conférence de presse du Secrétaire général (9 juin 2005), p. 34

mais « l'accroissement rapide des populations urbaines fait que le nombre d'habitants des bidonvilles est en augmentation dans tout le monde en développement, sauf en Afrique du Nord »²⁴.

Figure 3 : Nombre d'habitants des bidonvilles (en million), 1990-2001



Source : *Le rapport sur la réalisation des objectifs de développement du Millénaire des Nations Unies (2005)*

L'offre de logements ne couvre pas les immenses besoins des habitants notamment dans les grandes villes. Ce qui crée, pour toute la population, en particulier pour les familles ayant des revenus limités, « une véritable obsession du logement » (Troin, 2000 : 17) et entretient une très forte spéculation sur le sol et les logements. Au Vietnam et notamment à Hanoi, un certain nombre de gens sont devenus riches, voire très riches grâce aux transactions immobilières. Il existe différents types de logements : des habitats traditionnels rénovés (les murs et la toiture sont rénovés en dur); des anciens immeubles collectifs de 2 à 5 étages (Khu tap the – KTT); des immeubles construits dans les années 2000, de 9 à 20 étages; des maisons en tubes²⁵; des villas de haute gamme; et des logements précaires, insalubres avec une très grande densité.

²⁴ op.cit., p. 35

²⁵ Les « maisons en tube », avec ou sans étage, sont étroites, d'une largeur d'environ 3 mètres, mais se déploient tout en longueur, sur 150 mètres parfois. Elles sont accolées les unes aux autres.

Faute d'argent et de ressources, bon nombre de gens se voient dans l'obligation de « rénover » leurs logements afin d'en améliorer la condition et satisfaire ponctuellement leurs besoins. Depuis une dizaine d'année, l'extension de la construction spontanée et non réglementaire est un phénomène répandu dans les PED. En Chine, en Thaïlande et au Vietnam, des milliers de personnes s'entassent au bord des rivières ou au-dessous des ponts. Au Caire, plus d'un million d'habitants vit sur les toits des immeubles des quartiers centraux. En Tunisie et au Vietnam, le secteur informel, dont le coût est estimé à 40% de celui de l'habitat formel (Troin, 2000), représente de 40 à 60% de la construction des logements. Il est facile de comprendre les raisons de l'existence d'un tel secteur illégal.

Un des obstacles de l'accessibilité au logement se trouve également dans la gestion du marché immobilier. Le rapport publié de la Banque mondiale (2005)²⁶, qui présente une étude comparative d'indicateurs de performance et de politiques du secteur du logement dans huit pays de la région Mena²⁷, indique que les subventions sont destinées aux groupes à plus faibles revenus, mais en pratique les subventions au logement (sous la forme de terrains et de taux d'intérêt) qui constituent des composantes importantes des politiques du logement dans la plupart des pays de la région, sont mal ciblées.

La réflexion à propos du développement urbain a été de tout temps un concentré de problèmes sociaux et économiques, notamment politiques. Le gouvernement vietnamien a lancé la politique de libération de l'économie et d'ouverture au marché international depuis 1986. Les pouvoirs publics reconnaissent le rôle moteur des villes et leur contribution explicite à l'économie nationale. Le Vietnam vit une des transitions urbaines les plus fortes du monde. En 2030 près de la moitié des Vietnamiens vivront dans des zones urbaines. Si l'urbanisation est reconnue comme moteur de la croissance économique, les effets d'une urbanisation incontrôlée se manifestent dans les dégradations environnementales, la pollution, les menaces sur la santé, le système de transport inadapté et la pénurie de logements.

²⁶ BAHAROGLU, Deniz, PELTIER et Robert BUCKLEY, (2005), Région MENA, « La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA », Rapport de la Banque mondiale.

²⁷ La région Mena (Middle East – North Africa): l'Algérie, l'Égypte, l'Iran, la Jordanie, le Liban, le Maroc, la Tunisie et le Yémen

1.2. Le portrait du Vietnam

L'histoire du Vietnam est marquée par de longues périodes d'occupation étrangère. Jusqu'à la fin du 18^{ème} siècle, le pays a été envahi à plusieurs reprises par la Chine. Ce fut ensuite l'occupation française, japonaise puis américaine qui dura jusqu'à 1975. Suite à la guerre qui dura de longues années, puis l'embargo économique américain et la dissolution de l'Union soviétique, le pays a subi une dévastation économique.

En 1976 - un an après la réunification du pays, les premières mesures économiques se sont manifestées dans le plan quinquennal 1976-1980. Le gouvernement visait deux objectifs : la reconstruction du pays et la réalisation de l'autosuffisance agricole en fonction de trois objectifs fondamentaux : la collectivisation (notamment dans le secteur de l'agriculture) ; la suppression de toute propriété privée dans les secteurs du commerce et de l'industrie ; le lancement d'un programme de développement de l'industrie lourde. Toutes les coopératives de l'État ont pris en charge la planification, l'organisation et l'écoulement des produits agricoles. Cependant, les résultats de ces réformes n'ont pas été favorables à l'évolution de l'économie après la guerre, comme le montre la régression des récoltes de riz. L'application de réformes collectivistes dans l'agriculture s'est avérée tout à fait anachronique et la motivation des travailleurs était tout simplement absente. L'industrie et les services publics étaient paralysés par le monopole de l'État.

Depuis 1986, le Vietnam a mis en oeuvre le *Doi moi* - le changement pour faire du neuf ou plus brièvement, le *Renouveau*. Ce processus de réforme fondé sur une libération de l'économie, encourage les investissements directs étrangers, poursuit l'actionnarisation des entreprises publiques en accentuant le rôle des entreprises privées. Les conditions de la transition de l'économie planifiée vers une économie de marché ont entraîné des changements importants au Vietnam. La réforme a permis de résoudre de nombreuses difficultés mais elle a aussi contribué à faire apparaître d'autres problèmes : « les changements qu'a connus la société ont fait de certains Vietnamiens des gagnants, d'autres devenant des perdants. L'inégalité des revenus est en voie de devenir un souci majeur » (Pepall, 1995 : 2).

1.2.1. Aperçu général

1.2.1.1. Position géographique

Figure 4 : Carte du Vietnam



Le Vietnam est une bande de terre étroite en forme de S ayant 331 689 km² de superficie. Situé au centre de l'Asie du Sud-Est, en bordure orientale de la péninsule indochinoise, le Vietnam est à la frontière de trois pays: au nord, la Chine (1150 km de frontières communes), au nord-ouest, le Laos (650 km), enfin, au sud-ouest, le Cambodge (930 km). Sa façade maritime s'étire sur plus de 1800 km.

Coordonnées: 102° 08' - 109° 28' latitude Est
8° 02' - 23° 23' longitude Nord

(Source : Administration Nationale du Tourisme du Vietnam)

On distingue habituellement trois zones géographiques spécifiques : le Nord, le Centre et le Sud. Le territoire est divisé en sept régions : Hautes-terres Nord, Delta du Fleuve Rouge, Côtière nord-centrale, Côtière centrale, Hautes-terres centrales, Sud-Est et Delta du Mékong. Le pays possède deux deltas rizicoles majeurs, celui du fleuve Rouge au nord et celui du Mékong au sud. Il dispose de 3260 km de côtes. Par sa position géographique, le Vietnam occupe en Asie une place privilégiée, au cœur d'une région qui apparaît aujourd'hui comme un pôle de développement économique majeur, entre l'Asie continentale et l'aire Pacifique.

Le Vietnam comprend 54 ethnies dont les Kinh, qui constituent 85 à 87% de la population. Le reste regroupe les minorités ethniques qui occupent 10 à 13% de la population vivant surtout dans les montagnes et hauts plateaux. Les immigrants chinois - les Hoa - représentent 1 à 2% de la population. Un nombre croissant de vietnamiens de l'étranger (Viet Kieu) reviennent dans leur pays pour participer à la construction du pays. La population vietnamienne est très jeune : 32% de la population a moins de 15 ans et 9% a plus de 65 ans.

La moitié de la population a moins de 25 ans (Office général des statistiques du Vietnam - OGSV).

Tableau 3 : Fiche des données générales du Vietnam en 2004

Nom officiel	République socialiste du Vietnam
Superficie (km ²)	331 689
Population (millions)	81,5
Densité (habitants au km ²)	246
Population urbaine (%)	26
Revenu national brut (RNB) par habitant (USD)	550
PNB PPP par habitant (USD)	2 490
Taux d'épargne domestique (% du PIB)	21,3
Inflation (%)	9,5
Croissance du PIB (%)	
En 2004	7,5
En 2005	8,4
Structure du PIB (%)	
Agro-Sylvo-Aquicole	21,83
Industrie et Construction	39,95
Services	38,22
Accroissement naturel de la population (%)	1,2
Taux de mortalité infantile	21 sur 1000 naissances
Indice de fécondité	2,1
Empreinte écologique (hectares globaux par personnes – 2001)	0,8
IDH	108 ^{ème} sur 177 pays
Indicateur sexospécifique du développement humain (ISDH)	87 ^{ème} sur 144 pays
Espérance de vie (années)	71,3
Taux d'alphabétisation des adultes (%)	95
Population utilisant des sources d'eau portable	73% (urbaine : 93%; rurale : 67%)

Source : OGSV, World Development Indicators database, World Bank (2005)

1.2.1.2. Caractéristiques socio-économiques

PIB : On observa les plus impressionnants PIB durant la période 1991-1997, période durant laquelle la croissance économique était de 8% en moyenne. Suite à une interruption causée par la crise financière asiatique de 1997, l'économie vietnamienne a connu un essor (croissance de 7% en 2003, de 7,5% en 2004, contre 3,5% en 1998).

Le rapport gouvernemental sur le développement socio-économique a souligné les bons résultats obtenus en 2005. En dépit de la grippe aviaire et des intempéries qui ont particulièrement touché le Vietnam, l'économie nationale a enregistré la croissance la plus élevée de ces 7 dernières années. Selon l'Office général des statistiques du Vietnam, la croissance du PIB a atteint cette année 8,4%. La valeur des exportations est estimée à 32,2 milliards de dollars et celle des importations à 36,8 milliards. Les fonds d'investissement direct étranger s'élèvent à plus de 5,8 milliards de dollars. La Banque asiatique de développement prévoit que cette expansion se poursuivra dans les années à venir, avec des taux de 8% en 2006, puis de 7,5% en 2007. La croissance économique est relativement rapide mais « seulement par rapport à notre économie »²⁸. Le revenu par habitant est de 550 USD en 2004 et le RNB PPA²⁹ par habitant est classé 130/175; le Vietnam demeure un des pays les plus pauvres du monde. Avec ses 40 milliards de PNB, l'économie du Vietnam représente 0,36% de l'économie mondiale.

L'agriculture était le secteur le plus important pour le PIB (il représentait la moitié du PIB en 1985). L'industrie prend une place importante aujourd'hui, bien qu'elle ne concerne que près de 15% de la population active à ce jour. Le secteur industriel connaît la plus forte expansion, avec une augmentation de la production de 15,4% pendant les six premiers mois de l'année 2005 (par rapport aux six premiers mois de l'année dernière). En raison de leurs taux de

²⁸ Opinion de M. LE Dang Doanh, ex-directeur de l'Institut central de gestion économique, source : Agence vietnamienne d'information

²⁹ Le RNB PPA par habitant correspond au revenu national brut (RNB) en termes de parité du pouvoir d'achat (PPA) divisé par la population en milieu d'année. Le RNB PPA correspond au RNB converti en dollars « internationaux » à l'aide d'un facteur de conversion de PPA. La valeur en dollars internationaux indique la quantité de biens et de services qu'une personne pourrait se procurer aux Etats-Unis avec une somme donnée (Population Reference Bureau)

croissance moins rapides, le secteur primaire et le secteur tertiaire voient leur proportion dans le PIB diminuer d'année en année. La part des services dans le PIB est ainsi passée de 44,06% en 1995 à 38,22% en 2003.

Pauvreté : L'essor économique a permis une impressionnante réduction de la pauvreté (29 % de la population vivait sous le seuil de pauvreté en 2002, contre 58 %, en 1993). Cependant, il faut « restructurer l'économie » (Pepall, 1995 :3) parce que le Vietnam demeure un pays très pauvre. Le pays se trouve devant de nouveaux défis : l'agriculture occupe encore deux tiers de la population active tout en représentant seulement un quart du PIB; la disparité des richesses entre les villes et les campagnes s'accroît rapidement ; le mouvement des migrants vers les grandes villes entraîne une nouvelle forme de précarité corollaire à l'emploi informel, etc.

En réalité, il existe des inégalités très profondes au sein du pays, sur le plan des richesses et des opportunités qui contribuent à maintenir une partie souvent importante de la population dans une situation d'extrême dénuement. L'équité, définie avant tout comme l'égalité des chances pour l'ensemble des individus, est un élément qui devrait faire partie intégrante des stratégies de lutte contre la pauvreté. Tel est le message qui ressort du Rapport intitulé *Équité et développement dans le monde 2006* de la Banque mondiale.

1.2.1.3. Accession du Vietnam à l'Organisation Mondiale du Commerce (OMC)

Le 4 janvier 1995, le Vietnam a demandé à adhérer à l'OMC. Dans le cadre du processus de son adhésion à l'OMC, le pays négocie actuellement des accords bilatéraux relatifs à l'accès au marché avec tous les membres de l'organisation intéressés.

Le 9 octobre 2004, en marge du Sommet de l'ASEM V (the Asia-Europe Meeting), l'Union européenne (UE) et le Vietnam ont conclu un accord bilatéral en vue d'adhérer à l'OMC. L'UE est le premier partenaire commercial du Vietnam. Cet accord constitue une étape majeure sur la voie de l'adhésion du pays à l'OMC. L'accord conclu reprend les points sur

lesquels le Vietnam s'engagera dans le domaine des biens et des services³⁰, une fois qu'il aura été admis à l'OMC. En matière de marchandises, l'accord prévoit un taux de droits de douane moyen de 16% pour les produits industriels, de 22% pour les produits de la pêche et de 24% pour les produits agricoles. L'accord obtenu va ainsi beaucoup plus loin que l'Accord Commercial Bilatéral Vietnam - États-Unis qui ne couvrait pas tous ces services.

L'adhésion du Vietnam à l'OMC devrait fixer le pays dans un système de commerce international fondé sur les règles. Elle renforcera l'ouverture et la transparence de l'économie pour permettre une meilleure gouvernance économique. De plus, les changements pour s'adapter à l'OMC pousseront rapidement le processus de réforme économique, et créeront la force motrice au développement du Vietnam. Cependant, les défis pour le Vietnam, c'est la faiblesse des connaissances des entreprises sur l'intégration économique internationale, du système juridique et de la politique peu conformes à la pratique internationale.

1.2.1.4. Réactions aux réformes

Plusieurs réformes ayant un impact positif sur le climat d'investissement ont été adoptées. Cependant, ces réformes ne satisfont pas toujours la communauté d'affaires. Les reproches qui leur sont le plus souvent faits renvoient aux éléments suivants³¹ :

- *Immobilier* : les récents amendements apportés à la Loi foncière n'ont pas apporté de réponses aux questions les plus fondamentales, qui continuent à faire obstacle au développement d'un marché immobilier sain. Les investissements à long terme dans l'immobilier restent difficiles;

- *Droit social*: une des mesures les plus critiquées a été l'adoption du Décret 105 qui prévoit que le nombre d'étrangers ne peut désormais plus dépasser 3% du total des employés d'une entreprise. Seules quelques exceptions ont été admises à cette règle qui pose des problèmes particulièrement aigus aux sociétés de haute technologie et

³⁰ Organisation mondiale du Commerce, site http://www.wto.org/french/thewto_f/acc_f/al_vietnam_f.htm#top

³¹ Affaires étrangères, Commerce extérieur et Coopération au Développement de la Belgique, op. cit.

aux entreprises de services à des clients étrangers. Celles-ci ont fréquemment besoin d'une proportion plus élevée de personnel international. Cette mesure aurait déjà eu des effets négatifs sur l'attractivité du Vietnam pour certains investissements.

- *Hôtellerie et tourisme* : le gouvernement a manifesté son intention de renégocier les termes des contrats de gestion des hôtels internationaux. De telles déclarations créent un sentiment d'insécurité juridique qui va au-delà du seul secteur du tourisme.

- *Fiscalité* : l'augmentation de la tranche de revenu exemptée d'impôt et la suppression du taux maximum d'imposition de 50% et des différentes surcharges additionnelles sur les hauts revenus ont été bien accueillies. Les coûts de l'emploi au Vietnam restent néanmoins assez élevés par rapport à certains autres pays de la région lorsqu'on prend en considération les coûts des assurances sociales et de santé ainsi que les déductions d'impôts plus généreuses accordées dans plusieurs autres pays.

1.2.2. L'organisation de l'appareil de l'État

Le Vietnam est une république socialiste. L'Assemblée Nationale du Vietnam a adopté le 15 avril 1992 une nouvelle constitution remplaçant celle de 1980. Ce texte définit le Vietnam comme un état « du peuple, par le peuple et pour le peuple ».

Selon le discours officiel, **Le Parti Communiste du Vietnam** constitue « la force dirigeante de l'État et de la société » (Constitution, 1992). Le Parti Communiste du Vietnam se réunit en congrès ordinaire tous les cinq ans. Il se compose d'un Comité central, d'un Bureau Politique et d'une Permanence du Bureau Politique. L'organisation du parti est la même au niveau local. Le Secrétaire Général est élu par le Congrès du Parti qui se réunit tous les cinq ans.

La Constitution de 1992 confirme que: « L'État met en oeuvre de manière cohérente et conséquente, la politique de développement d'une économie de marché à orientation socialiste » (article 15) et reconnaît le droit à la propriété privée et l'existence d'un secteur économique non étatique : « les activités de production et d'affaires sous des formes variées

et avec des régimes différents de propriété comme la propriété populaire, la propriété collective, la propriété privée ». L'État reconnaît une économie à plusieurs composantes mais affirme que le rôle prépondérant du secteur économique public est de «jouer pleinement son rôle directeur dans l'économie nationale et, avec le secteur d'économie collective, de devenir progressivement une base solide de l'économie nationale » (article 19).

Selon la Constitution (articles 83 à 100), l'**Assemblée nationale** est « l'organe représentatif le plus élevé du peuple et le détenteur suprême de la puissance publique de la République socialiste du Vietnam ». Elle détient seule les pouvoirs constituant et législatif. Elle a le pouvoir de surveillance suprême de l'ensemble des activités de l'État. Elle comprend 450 membres élus tous les cinq ans au suffrage universel.

Le Président de la République est élu pour cinq ans par les membres de l'Assemblée nationale. Il représente la République socialiste du Vietnam dans les relations avec l'extérieur.

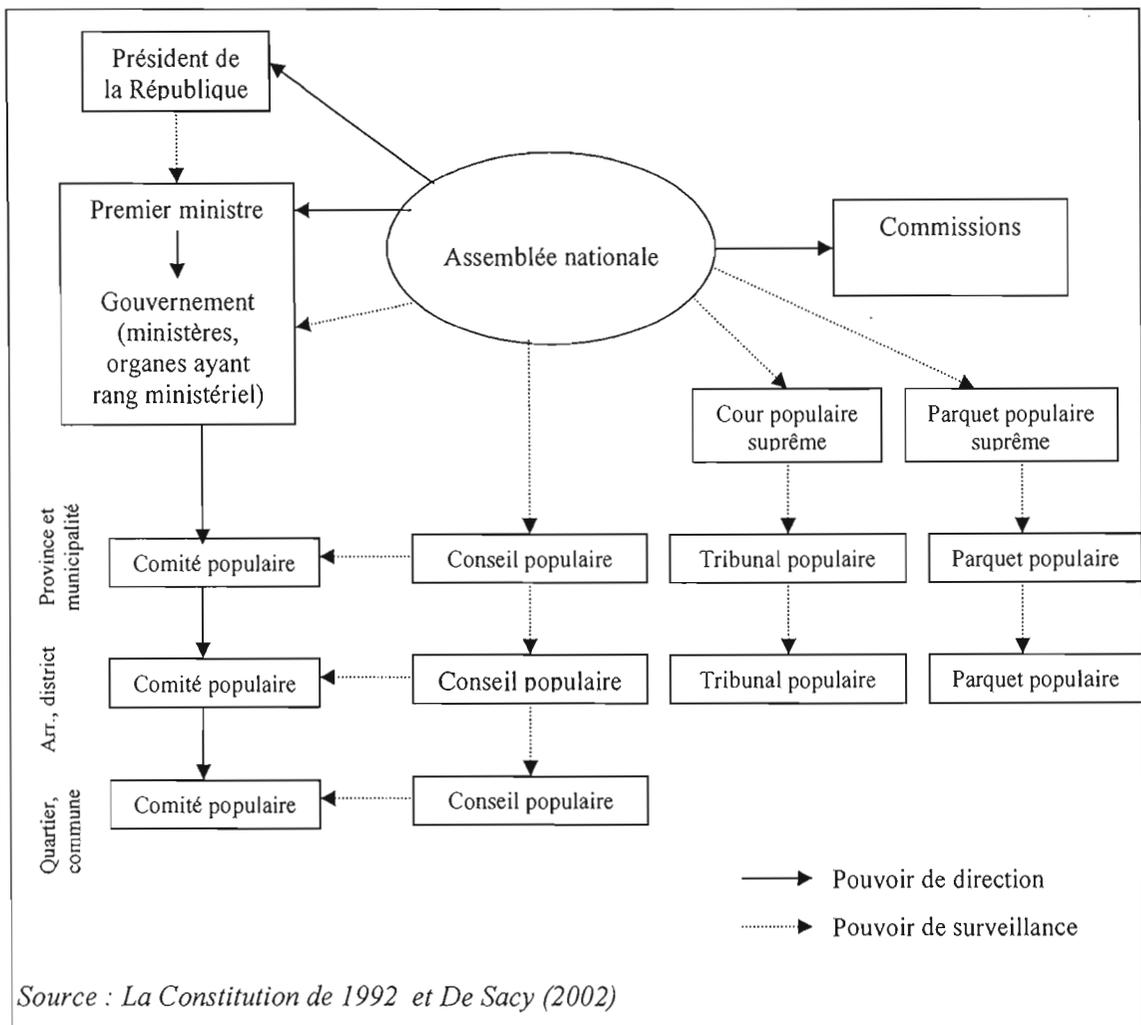
Le Président propose à l'Assemblée nationale d'élire pour une durée de cinq ans le **Premier ministre** qui dirige les activités du Gouvernement, les membres de celui-ci et les comités populaires locaux et nomme les vice-premiers ministres et les ministres. Le gouvernement gère, au niveau national, l'exécution des missions politiques, économiques, culturelles, sociales, de défense nationale, de sécurité nationale et des relations extérieures de l'État.

Mis à part le Premier Ministre, les autres membres du Gouvernement ne doivent pas être membres de l'Assemblée nationale. Les **trois Vice-Premiers Ministres** assistent le Premier Ministre dans l'accomplissement de ses missions dans les limites définies par celui-ci. Pendant l'absence du Premier Ministre, le vice-Premier Ministre permanent dirige les activités du Gouvernement à sa place.

Le Conseil populaire est le pendant de l'Assemblée nationale aux niveaux régional et local et représente le pouvoir d'État à l'échelon local. Le Conseil populaire adopte les résolutions sur les mesures permettant de garantir le respect et l'application de la Constitution et de la loi

au niveau local notamment en ce qui concerne la répartition du budget, les plans de développement socio-économique, la défense du pays et la sécurité au niveau local (articles 118 à 125 de la Constitution). Le Conseil populaire choisit en son sein les membres de l'exécutif pour un mandat de cinq ans, appelé **Comité populaire** qui exerce le pouvoir exécutif et est en charge des affaires municipales. Le Comité populaire dépend constitutionnellement du Gouvernement et est révocable par le Gouvernement.

Figure 5 : Organigramme de l'appareil de l'État



1.2.3. L'évolution démographique du Vietnam

D'après les recensements de 1979, 1989, 1999, le Vietnam a connu une croissance démographique foudroyante. Selon l'Office général de la statistique, la démographie vietnamienne a suivi l'évolution suivante : 52,5 millions d'habitants en 1979, 64,4 millions en 1989 et 76,3 millions en 1999 (dont 50,8% de femmes). Quant au nombre de ses habitants, le Vietnam se place au deuxième rang parmi les onze pays de l'ANASE, derrière l'Indonésie (214 674 millions) et en 14^{ème} position mondiale (après la Chine, l'Inde, les États-Unis, l'Indonésie, le Brésil, le Pakistan, la Russie, le Bangladesh, le Nigéria, le Japon, le Mexique, l'Allemagne, les Philippines³² . Entre 1979 et 1999, près de 24 millions de personnes sont venues s'ajouter à la population du pays, soit une moyenne de 1,2 millions de personnes par an.

D'après le directeur du centre d'études, d'information et de documentation sur la démographie³³, les études menées à partir du recensement en 1989 laissaient prévoir que la population du pays serait de 80 millions en 1999. Cependant, il a fallu attendre trois ans (octobre 2002) pour y parvenir. Le taux de croissance démographique du Vietnam a donc enregistré un ralentissement remarquable au cours des dernières années. Le taux de croissance a atteint son point le plus faible depuis la réunification du Nord et du Sud en 1975 : 1,2 % en 2004 ³⁴ (comparativement à 1,5% en Asie Sud-Est). Les programmes de planification familiale sont de plus en plus répandus dans le pays, ce qui permet aux femmes d'éviter les grossesses non souhaitées et au pays de réduire son taux de natalité.

En dépit de la faiblesse des taux de natalité actuels, des disparités considérables existent toujours d'une région à l'autre du pays. La fécondité dans la région du delta du fleuve Rouge et dans le sud-est est la plus faible du pays, en partie du fait de la présence des deux plus grandes villes du Vietnam, Hanoi et Ho Chi Minh Ville. C'est dans les zones montagneuses que la fécondité demeure la plus élevée, en particulier dans la région des hauts plateaux et dans le Nord-Est du pays.

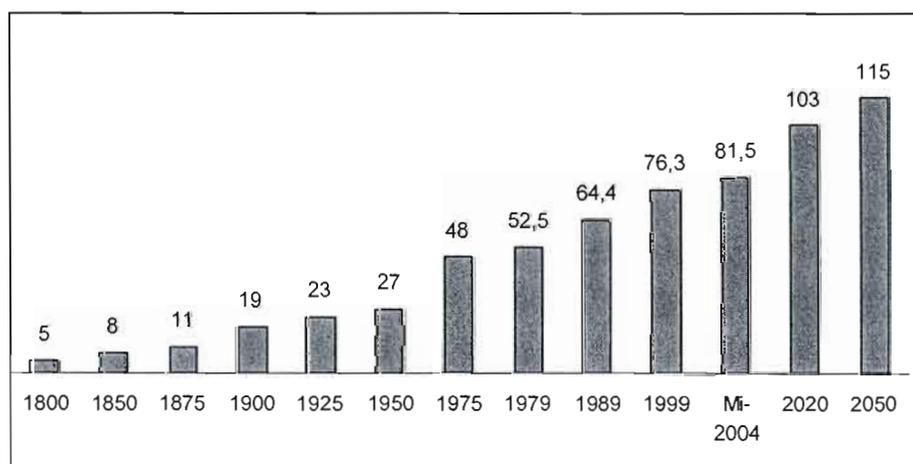
³² World Development Indicators database, World Bank, April 2005

³³ Le quotidien Laodong du 11 octobre 2002

³⁴ Fiche de données sur la population mondiale 2004 du Population Reference Bureau

Après la réunification du Vietnam, la population urbaine est restée quasiment stationnaire dans les années 1975-1985, se situant autour des 10 à 10,3 millions de citoyens. En dix ans (1985-1995), elle a augmenté de 4,6 millions d'habitants, soit un taux de croissance appréciable de 4,4 % par an. Cette progression galopante s'est poursuivie par la suite, avec 16 millions de citoyens en 1998, soit un taux annuel de croissance de 6,6 % en trois ans (1995-1998)³⁵. Entre 1979 et 1999, la population urbaine est passée de 10,1 millions à 18,1 millions. Elle a repris sa croissance rapide pour atteindre les 15 millions en 1995³⁶. En 2005, 26,3% de la population vietnamienne vivent en ville. À ce rythme, la population urbaine devrait presque tripler en 2020, passant de 21 millions de citoyens à l'heure actuelle à 46 millions dans vingt ans.

Figure 6 : Évolution démographique du Vietnam (1800-2050)



Source : McEvedy et Jones, eds., (1978) ; Brocheux et Hémerly, (1995); Population Reference Bureau (2005); OGSV

Les chiffres des années 2020 et 2050 sont prévus par Population Reference Bureau(2005)

La densité démographique est différente entre les régions. Selon le recensement de la population et du logement de 1999, près de 43% de la population vietnamienne se concentre dans les localités arrosées par le fleuve Rouge (nord) et le Mékong (sud), qui n'occupent que 16,6% de la superficie du pays. Toujours selon les statistiques de 1999, à Thai Binh (nord), 1

³⁵ Thoi bao kinh te Saigon, no 13 du 25 mars 1999

³⁶ Le journal Tuôi Tre du 24 janvier au 1^{er} février 1995

194 habitants vivent sur un kilomètre carré contre 32 dans la province de Kon Tum (hauts plateaux du Centre). La densité de population dans la région du delta du fleuve Rouge (dans le Nord-Est du pays) a été un sujet de préoccupation pour les autorités. Cette région connaît la plus forte densité de population avec 1136 personnes au kilomètre carré en 1999. Au cours des dix dernières années, la densité de population nationale a augmenté de 37 personnes au kilomètre carré. Ces chiffres font du Vietnam l'un des pays à plus forte densité de population de l'Asie du Sud-Est et du monde.

1.2.4. L'importance des villes

Le processus d'urbanisation du Vietnam n'est pas identique à celui qui s'est opéré dans les autres pays en développement. Le pays a subi pendant de nombreuses années les conséquences de la guerre, « ce qui n'a pas permis la constitution d'une base solide pour une économie urbaine » (Le, 2000 : 2).

Entre 1975 et 1986, le gouvernement a appliqué des réformes donnant la priorité à l'agriculture. Ces politiques ont eu des conséquences néfastes sur le développement des régions urbaines et rurales. La pauvreté s'est étendue à toutes les provinces. Les conditions de vie dans les grandes villes comme Ho Chi Minh Ville et Hanoi étaient identiques à celles des autres villes et des autres provinces car toute la population subissait le même système de rationnement. De plus, la mobilité des populations a été contrôlée de façon stricte par les autorités. Le processus de migration et d'urbanisation restait alors mal connu. Les villes du pays dépendant d'un même système de subvention manquaient de vitalité et de dynamisme.

Le Vietnam est passé d'une économie planifiée centralisée à une économie de marché depuis 1986. L'année 1989 pourrait être considérée comme un tournant par les changements importants qui s'y sont produits dans tous les secteurs économiques après trois ans de Renouveau. La politique de libération économique a entraîné non seulement une forte croissance économique mais aussi un remarquable développement urbain. À mesure que le développement du Vietnam se poursuit, les populations rurales seront attirées vers les zones urbaines et les nouvelles régions économiques. Le taux d'urbanisation au Vietnam a progressé de 19,3 à 23,4 % de 1986 à 1999 après une période de croissance modeste entre 1975 à 1985

(en 1982 : 18,4%, source : OGSV). Le réseau des villes du Vietnam est développé. Le système d'infrastructures est de mieux en mieux installé. Plus de 70 % des urbains ont accès à l'eau propre³⁷. La superficie habitable est portée de 6 m² par personne à 10 m².

Les villes jouent plus que jamais un rôle important comme centres économiques, politiques et culturels et représentent autant de ponts vers le monde extérieur. Étroitement liée au développement de l'économie, l'urbanisation au Vietnam est fortement créatrice de richesse: la Banque mondiale a estimé en 2001 que les 20% de citoyens actuels contribuaient à 70% du PIB de la nation et que le PIB par habitant de la plus grande ville du pays - Ho Chi Minh Ville - était 3,5 fois plus élevé que celui de la moyenne nationale³⁸.

La période de transition dans laquelle est engagé le Vietnam implique de nombreux changements d'ordre économique mais également démographique : selon les prévisions du gouvernement, la population du pays devrait passer de plus des 80 millions actuels à 103 millions d'habitants en 2020, dont 45% seront des citoyens (46 millions)³⁹. Même si ces prévisions sont discutées, elles témoignent d'un changement radical d'appréciation du phénomène urbain par l'État. Le rythme d'urbanisation est l'un des plus rapides de l'histoire urbaine mondiale. Le seuil envisagé des 46 millions d'urbains en 2020 (soit 30 millions de plus qu'en 2000) signifie une croissance urbaine annuelle de 5%, soit plus d'un million de citoyens supplémentaires par an.

1.2.5. La classification des villes

Le Vietnam est divisé en provinces et villes ayant le statut de provinces (64)⁴⁰. Les villes sont classées en cinq grandes catégories en fonction de caractéristiques précises : les très grandes municipalités – niveau 1, les grandes municipalités – niveau 2, les municipalités de moyenne importance – niveau 3, les municipalités de moins grande importance – niveau 4 et les petites municipalité – niveau 5 (voir le tableau 4). Les villes ayant le statut de province sont : Hanoi,

³⁷ Données issues de la conférence internationale ouverte le 24 novembre 2004 à Hanoi sur la stratégie de développement urbain

³⁸ Source : Ambassade de France à Hanoi

³⁹ Thoi bao kinh te Sai Gon, no. 13 du 25 mars 1999

⁴⁰ OGSV, 2005

la capitale politique qui compte actuellement entre trois et quatre millions d'habitants; Ho Chi Minh Ville, la capitale économique dont la population avoisine les huit millions d'habitants; Hai Phong, 1,5 M habitants; et Da Nang 500 000 habitants. Ces quatre villes sont érigées au rang des agglomérations du niveau 1.

Les villes sont également classées selon les critères administratifs suivants:

- les villes ayant le statut de province disposent d'une administration propre placée sous l'autorité du gouvernement central. Elles possèdent leur propre budget et sont responsables de services publics;
- les villes de province disposent également d'instances administratives propres (Conseil et Comité populaire) élues par la population et placées sous la double autorité du gouvernement central et de la province;
- les autres villes (les municipalités de moyenne importance; celles de moins grande importance) n'ont pas d'instances administratives élues et sont gérées par les provinces.

Tableau 4 : Classification des villes vietnamiennes

Municipalités	Caractéristiques	Pop. dans des activités non agricoles	Densité de pop. (hab/km ²)	Pop. (en milliers)	Infrastructures techniques et services
Niveau 1 : les très grandes municipalités	- centre politique, économique, culturel, scientifique et touristique ; - centre de services, centre de relations internationales ; - centre industriel, commercial et de financier ; - municipalités ayant statut de provinces qui disposent d'une administration propre placée sous l'autorité du gouvernement central.	> 90 %	15 000	> 1 000	Entièrement installés et de plus en plus développés
Niveau 2 : les grandes municipalités	- centre politique, économique, culturel, social et touristique d'une province ; - la production industrielle, commerciale et de services ; - villes de provinces qui disposent également d'instances administratives propres (Conseil et Comité Populaire) élues par la population et placées sous la double autorité du gouvernement central et de la province.	> 90 %	12 000	350 – 1 000	Bien installés et de plus en plus développés
Niveau 3 : les municipalités de moyenne importance	- centre économique, culturel et social d'une province ; - production industrielle, touristique, commerciale et de service relativement développée ; - municipalités gérées par les provinces.	> 80 %	10.000	100 - 350	En voie d'être entièrement installés
Niveau 4 : les municipalités de moins grande importance	- centre politique, économique, culturel et social d'une province ou centre de production industrielle spécialisée de la province ; - municipalités gérées par les provinces.	> 70 %	8 000	30 - 100	Partiellement installés
Niveau 5	- petites municipalités ; - centre d'un district géré par la province.	> 60 %	5 000	4 - 30	Développement programmé

Source : Décision No. 10/1998/QĐ-TTg du Premier ministre signée le 23 novembre 1998

1.2.6. Les défis de l'urbanisation

Avec l'ouverture économique, l'économie connaît une croissance soutenue (avec un taux de croissance du PIB de 7 à 8 % ces dernières années). Le processus d'industrialisation s'accompagne d'une forte croissance urbaine, dont les défis en terme d'infrastructures de transport (routes mais aussi réseau de transport public), de logement et de protection de l'environnement, d'alimentation électrique, d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées seront considérables. La superficie des terrains urbanisés devra être multipliée par 7,5 (de 60 000 ha en 2000 à 450 000 ha en 2020). La voirie devra occuper 20 à 30% des terrains des villes (contre environ 6% à l'heure actuelle à Hanoi). Un autre enjeu crucial, tous les foyers urbains devront être approvisionnés en eau potable d'ici 2020 contre 45% en moyenne en 2002 et la consommation devrait passer de 80 litres/pers/jour à 180 litres/pers/jour dans les plus grandes villes du pays. En matière de logement urbain, l'effort sera également considérable puisque l'objectif de 20m² de logement par personne en 2020 (contre 8m²/hab en 2000) implique la construction de 700 millions de m² de plancher⁴¹.

Les termes de l'équation sont également spatiaux : comment les millions de nouveaux citoyens se répartiront-ils géographiquement sur le territoire ? Les données du ministère de la Construction faisaient état en 1998 d'une répartition d'environ un tiers de la population urbaine dans les trois grandes villes du pays (Hanoi, Ho Chi Minh Ville et Hai Phong), d'un autre tiers dans les villes de 50 000 à 500 000 habitants et d'un dernier tiers dans les petites villes (moins de 50 000 habitants). L'observation des flux migratoires des dix dernières années montre la forte attractivité des grands centres urbains : entre 1994 et 1999, Ho Chi Minh Ville (5 millions d'habitants) a accueilli 23% de l'ensemble des migrants interprovinciaux et la ville de Hanoi (2,7 millions) en a accueilli 8%. Si cette tendance se poursuivait, Hanoi pourrait compter à l'horizon de 2020 jusqu'à 8 millions d'habitants et Ho Chi Minh Ville 19 millions d'habitants⁴².

En dehors des quatre grandes villes ayant rang de province, il existe des villes de taille moyenne et de petites villes. La concentration des flux de capitaux étrangers et publics dans

⁴¹ V^{ème} Assises des acteurs de la coopération franco-vietnamienne, (13 et 14 octobre 2003), Toulouse.

⁴² Ibid.

les grandes villes a fait augmenter les inégalités de revenus et de niveau de vie par rapport à ces villes secondaires. Elles connaissent aujourd'hui de grandes difficultés dans tous les domaines de la gestion urbaine : les réseaux d'alimentation en eau et électricité sont insuffisants et défectueux, l'extension urbaine se fait bien souvent sans maîtrise publique du foncier et donc de l'usage du sol. Le développement économique des petites villes et des villes de taille moyenne est pourtant indispensable pour éviter un afflux massif de migrants dans les métropoles du pays.

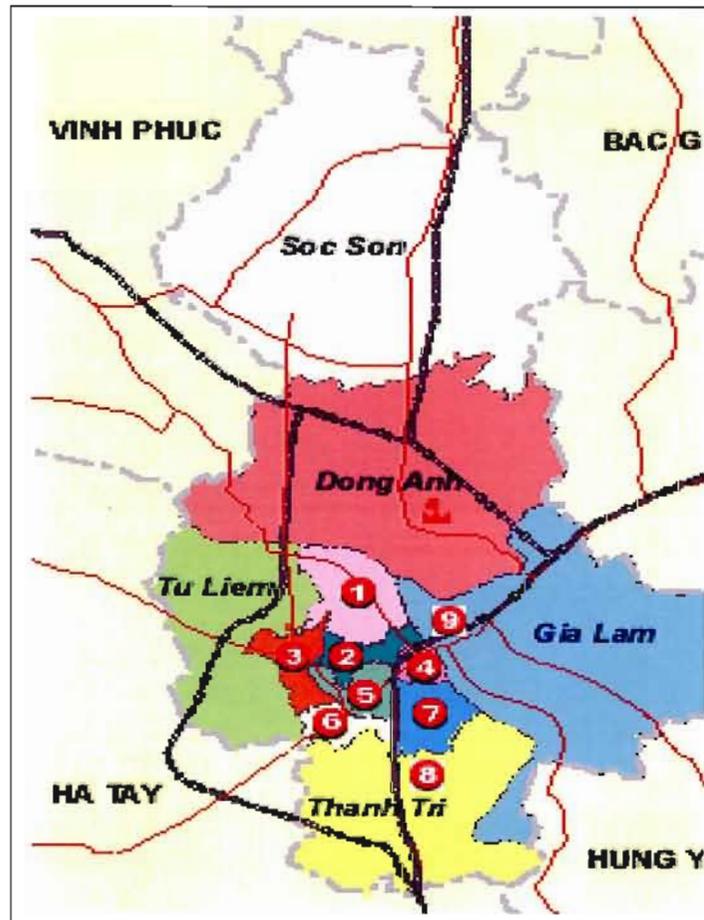
Sur tous ces points, une réflexion sur l'aménagement régional, notamment autour de Hanoi et Ho Chi Minh Ville, est de plus en plus nécessaire.

Bien qu'une urbanisation rapide puisse être source de nouveaux défis dans les villes, elle représente généralement un indicateur essentiel du développement économique ainsi que l'un des facteurs y contribuant. Le Vietnam demeure toutefois rural lorsqu'on le compare à d'autres nations de l'Asie du Sud-Est.

1.3. Le territoire de recherche : Hanoi

La ville de Hanoi se compose maintenant de neuf arrondissements urbains qui constituent la région urbaine et de cinq districts suburbains dont la densité est très hétérogène. Notre étude porte sur la région urbaine de Hanoi où l'accès au logement d'une grande partie de la population devient de plus en plus difficile. La population actuellement dans la zone urbaine est de beaucoup supérieure à celle des zones rurales. Il faut tenir compte notamment des flux de migrants liés à l'exode rural de ces dernières années, qu'il est difficile de comptabiliser.

Figure 7 : Carte administrative de Hanoi



Note :

- : Autoroute
- : Chemin de fer
- : Fleuve
- - - : Frontière provinciale

Arrondissements urbains :

- | | |
|---------------------|------------------------|
| ① Arr. de Tay Ho | ⑥ Arr. de Thanh Xuan |
| ② Arr. de Ba Dinh | ⑦ Arr. de Hai Ba Trung |
| ③ Arr. de Cau Giay | ⑧ Arr. de Hoang Mai |
| ④ Arr. de Hoan Kiem | ⑨ Arr. de Long Bien |
| ⑤ Arr. de Dong Da | |

Districts suburbains: Soc Son, Dong Anh, Tu Liem, Gia Lam et Thanh Tri.

Source : Administration Nationale du Tourisme du Vietnam,
http://www.vietnamtourism.com/f_pages/vietnam/vietnam.htm

1.3.1. Caractéristiques de la Ville de Hanoi

Fondée au 3^{ème} siècle, autour du Petit Lac, en haut du delta du fleuve Rouge, la ville de Hanoi a toujours été l'une des grandes villes historiques du Vietnam dont l'appellation a changé à plusieurs reprises. Capitale du Tonkin, tant sous l'occupation chinoise que pendant le protectorat français, elle est devenue rapidement le siège du gouvernement de l'Indochine française. En 1945, elle est choisie comme capitale de la République du Vietnam et a conservé sa position administrative lors de la réunification du pays.

Hanoi connaît aujourd'hui les fruits de la croissance du pays, avec une industrialisation en plein essor et l'implantation croissante d'investisseurs étrangers. Elle est également un centre culturel qui comprend plusieurs universités, de nombreux musées d'art et d'histoire, des temples et encore l'Opéra, construit en 1911 sur le modèle de l'Opéra Garnier.

Sa situation géographique la rend particulièrement vulnérable à l'inondation issue du fleuve Rouge, sur lequel ont été construites plusieurs digues. Les quartiers résidentiels et commerçants s'élèvent au sud de la ville. L'ouest de la cité est plutôt dévolu à l'administration.

La capitale constitue une priorité de l'État dans les politiques de construction et de développement. Le Comité permanent de l'Assemblée Nationale a promulgué le 28 décembre 2000 l'Ordonnance sur la capitale de Hanoi (N°29/2000/PL-UBTVQH10), dans le but d'édifier et de développer la capitale et de valoriser les valeurs traditionnelles de l'histoire millénaire de Thang Long-Hanoi. La présente Ordonnance établit la réglementation et les droits privilégiés de Hanoi.

Pour le premier semestre 2005, Hanoi affiche de bons résultats dans le domaine socio-économique. Sur le premier semestre de l'année 2005, la ville de Hanoi a affiché une croissance du PIB de 10,9 % par rapport à la même période de l'an dernier. Il s'agit de la plus forte hausse de ces cinq dernières années. Selon le Conseil populaire municipal, la capitale est au premier rang au niveau national en terme de réception de projets d'investissement

étrangers (43,4 % des fonds étrangers absorbés par le pays). Plusieurs ouvrages importants sont en chantier: pont Vinh Tuy, projet de renforcement de la capacité de gestion des communications urbaines, aménagement du carrefour Nga Tu So...

Hanoi a maintenant, en 2005, une superficie de 1024,97 km². Les arrondissements urbains occupent 18% de la superficie totale mais représentent 59% de la population totale de l'agglomération⁴³ (voir le tableau 5). La ville regorge de petits artisans, négoce traditionnels et marchés en plein air. Elle est en pleine expansion, commerces et industries se développent au rythme de la libéralisation économique⁴⁴. Au cours de plus d'une décennie de Renouveau et d'Ouverture, Hanoi a connu des changements globaux et rapides dans les domaines socio-économique et culturel. Ces changements ont été accompagnés de « nombreuses transformations de la physionomie architecturale et de l'organisation de l'espace aménagé ainsi que d'une mutation du rythme de vie urbaine » (Trinh, 2002 : 88).

⁴³ Source : le Comité populaire de Hanoi, site : <http://www.hanoi.gov.vn>

⁴⁴ *ibid.*

Tableau 5 : Superficie et population de la Ville de Hanoi en 2004

No		Superficie (km2)	Population	Densité (personne/km2)	Caractéristique
	Total	1024,97	3 336 038	3255	
	Arrondissements urbains	185,72	1 949 838	10 499	
1	Tay Ho	24	104 000	4 333	Zone touristique et résidentielle
2	Ba Dinh	9,25	225 100	24 335	Zone politique, administrative
3	Cau Giay	12,04	160 100	13 297	Zone résidentielle
4	Hoan Kiem	5,29	173 000	32 703	Zone touristique et commerciale
5	Dong Da	9,96	363 300	36 476	Zone résidentielle
6	Thanh Xuan	9,11	188 300	20 669	Zone résidentielle
7	Hai Ba Trung	14,65	378 000	25 802	Zone résidentielle
8	Hoang Mai	41,04	187 332	4 564	N/A
9	Long Bien	60,38	170 706	2 827	Zone résidentielle, commerciale et industrielle
	Districts suburbains	839,25	1 386 200	1 651	
1	Soc Son	306,51	262 700	857	Aéroport international, zone industrielle, touristique
2	Dong Anh	182,3	280 100	1 536	Nouvelle zone urbaine
3	Tu Liem	77,9	242 400	3 111	Zone résidentielle
4	Gia Lam	174,32	360 000	2 065	Zone industrielle
5	Thanh Tri	98,22	241 000	2 453	Zone industrielle

Source : le Comité populaire de Hanoi, site : <http://www.hanoi.gov.vn>

1.3.2. La pression démographique et l'exode rural à Hanoi

Depuis l'acquisition du nom actuel en 1831 – Hanoi – jusqu'au début du XX^{ème} siècle, il n'existait pas de données fiables sur la population de la ville. D'après Ledent (2002), la population de Hanoi est passée de 70 000 habitants en 1918 à 92 000 en 1926 puis à 182 000 en 1936, à 200 000 en 1939 – une croissance soutenue avec un taux moyen d'accroissement annuel de 5,2%. En 1942, la ville de Hanoi a regroupé de nombreux villages avoisinants couvrant 130 km² avec 300 000 habitants. Au moment du départ des Français en octobre 1954, la population atteignait 530 000 habitants sur un territoire de 152 km². En 1961, sa population est passée à plus de 910 000 habitants sur une superficie élargie (586 km²). Il y avait un million et demi d'habitants à Hanoi au moment de la réunification du pays en 1975 (Thrift et Forbes, 1986 cité par Ledent (2002)). En 1979, Hanoi avait un million de plus d'habitants sur une superficie de 2 123 km², dont quatre arrondissements urbains affichaient une population de 743 635 habitants. Suite à la décision du gouvernement de détacher sept des douze districts périphériques de l'agglomération de Hanoi, l'aire couverte par celle-ci s'est trouvée réduite à 914 km². De fait, la population de Hanoi qui était de 3 056 000 habitants au recensement en 1989, est tombée soudainement à 2 000 000 habitants dont 905 939 dans la région urbaine. En 1999, la Ville de Hanoi avait 1,4 millions d'habitants dans sept arrondissements urbains, sur un territoire de 84 km² (sur 927 km² de l'agglomération), comparativement à 1,1 millions d'habitants dans les districts ruraux (Dang et Le, 2000 ; Ledent, 2002).

Hanoi a été construite pour 1,5 millions d'habitants au maximum. Selon l'annuaire statistique de Hanoi de 2003, la Ville compte près de 3,5 millions d'habitants mais ce chiffre est en réalité bien supérieur. La capitale est la ville la plus densément peuplée du pays, devançant même Ho Chi Minh Ville avec en moyenne 2 535 hab/km² ⁴⁵. La population est inégalement répartie, largement concentrée dans l'arrondissement de Dong Da avec 36 476 et de Hoan Kiem avec 32 703 habitants au km². Le record de la densité de population du monde est de 56 000 habitants/km² (Ville-État Singapour), mais il s'agit là d'agglomérations où l'on trouve des immeubles en hauteur. Dans l'arrondissement de Hoan Kiem et de Dong Da cependant,

⁴⁵ Agence universitaire de la Francophonie au Vietnam (AUF), site: http://www.vn.refer.org/vietn_ct/med/courrier/8182223.htm

la quasi-totalité des maisons ont de un à trois étages seulement. Le boom démographique a entraîné un déséquilibre économique et social : l'approvisionnement en eau, l'alimentation en l'électricité, le traitement des déchets et des eaux usées, les espaces verts, la qualité de l'environnement, le transport et le logement constituent des enjeux urbains importants.

A Hanoi, l'accroissement naturel semble un élément mineur dans la poursuite de l'expansion urbaine tandis que la croissance démographique mécanique constitue un problème plus inquiétant que l'accroissement naturel, étant donné la vague sans cesse grandissante des migrants. La croissance démographique vertigineuse à Hanoi, et surtout l'accroissement mécanique, fait l'objet d'une grande préoccupation des autorités du pays et de la ville (voir le tableau 6). La politique d'ouverture économique a entraîné non seulement une forte croissance économique mais aussi des changements importants dans les mouvements migratoires. À côté du flux des migrants arrivés à Hanoi en quête d'un emploi plus ou moins temporaire, on voit apparaître des migrants saisonniers, pour la plupart des jeunes en âge de travailler. Il y a aussi des milliers d'étudiants originaires des campagnes cherchant à rester à Hanoi après la fin de leurs études, des familles restées à la campagne qui veulent rejoindre un membre de la famille maintenant installé et travaillant à Hanoi, etc. La *surcharge* de population de Hanoi influence l'environnement, le système d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées, la circulation urbaine, les chaussées étant trop étroites, les embouteillages étant monnaie courante⁴⁶. Parallèlement, le patrimoine architectural et urbain est menacé. Selon le chef de la commission de propagande relevant du Comité populaire des activités de la population, « le déplacement des gens vers Hanoi constitue un véritable casse-tête et la ville manque dramatiquement de terrains »⁴⁷. La pénurie de logements devient de plus en plus sérieuse.

⁴⁶ AUF Vietnam, Site: op.cit.

⁴⁷ Ibid.

Tableau 6 : Contribution (en %) de la migration à l'accroissement démographique

Période	Arrondissements urbains	Districts ruraux	Agglomération
1979 - 1988	32,2	-40,4	-11,0
1989 - 1995	48,9	14,3	33,1
1995 - 2000	N/D	N/D	59,4
1999 - 2000	50,3	12,7	36,2

N/D: non déterminé

Source : Ledent, (2002)

1.3.3. Les orientations du développement de la ville de Hanoi

La période de transition que traverse le Vietnam implique aussi d'importants changements au niveau urbain : le passage d'une société rurale à 80% à une société majoritairement urbaine est engagé. Cependant, l'espace urbain actuel ne répond plus aux besoins du développement urbain, notamment dans la capitale, Hanoi. Pour répondre à ce problème, le Premier ministre a approuvé le schéma directeur de la ville de Hanoi d'ici 2020 (voir la figure 8), élaboré par le Comité populaire de Hanoi et le Ministère de la Construction (décision no 108/1998 signé le 20 juin 1998). Les autorités et les architectes sont d'avis que Hanoi doit préserver ses quartiers traditionnels tout en développant autour une série de cités urbaines modernes. Ainsi, il faut avoir un fonds de terrain suffisant pour l'urbanisation, un environnement et des nœuds d'infrastructures favorables au développement macro-économique. D'après M. Ha Van Que du Comité de pilotage pour le développement et la planification de Hanoi⁴⁸, la capitale sera composée de la ville centrale (qui comprendra l'agglomération actuelle au sud du fleuve Rouge et la nouvelle ville de l'autre côté) et de villes satellites. Il s'agira d'un ensemble urbain qui s'étendra sur une zone ayant un rayon de 30 à 50 km. Les villes satellites seront, d'une part, Son Tay – Hoa Lac – Xuan Mai et, d'autre part, Son – Xuan Hoa- Phuc Yen.

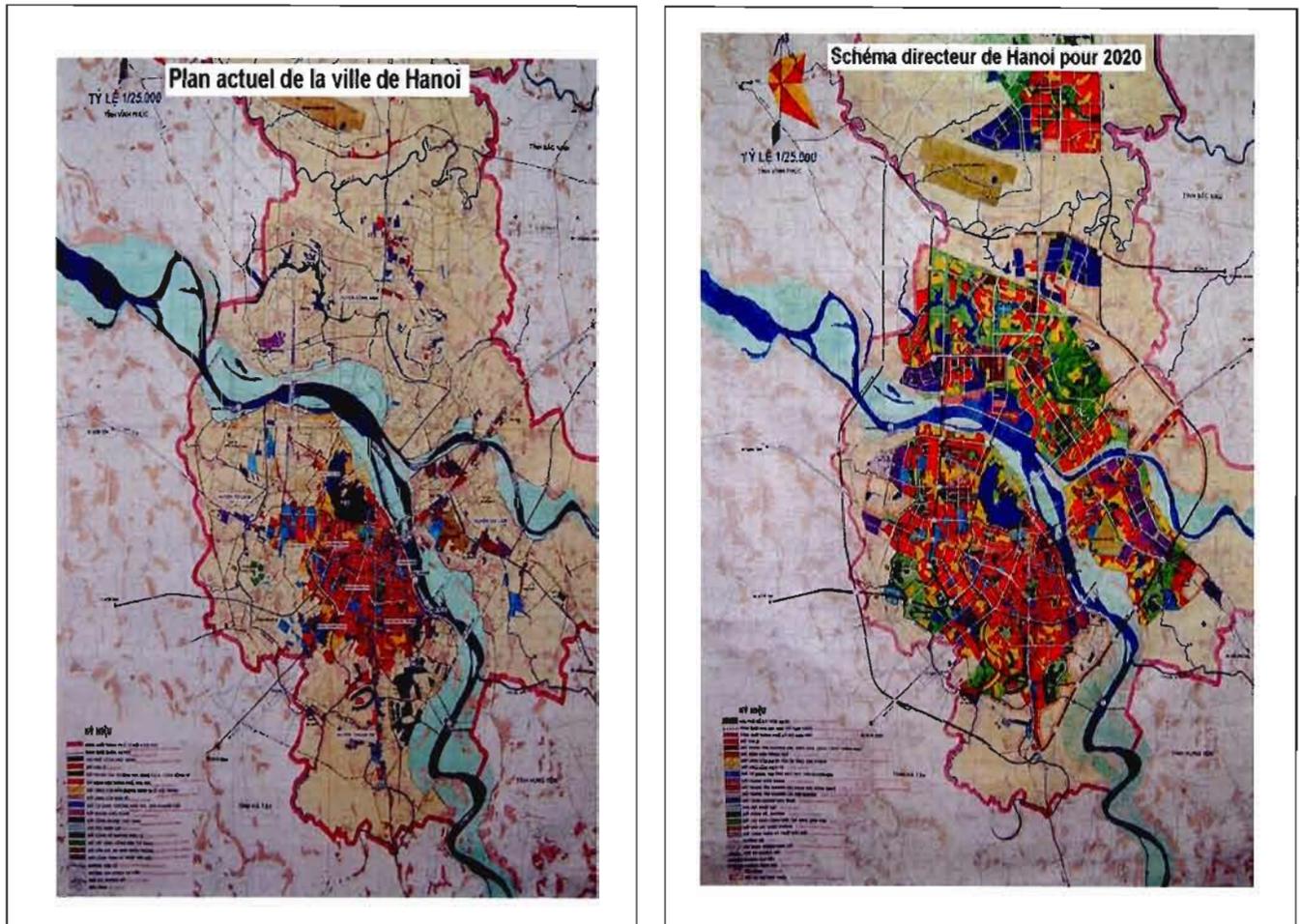
Un réseau de villes moyennes satellites devrait permettre de structurer l'extension métropolitaine en évitant la concentration de population dans la capitale. La nouvelle ville de Hanoi est un élément constitutif important dans l'œuvre de construction et de développement

⁴⁸ Cahier de la coopération française au Vietnam, (2002)

d'une capitale à la fois moderne et traditionnelle; le projet favorise en effet la conservation des anciens quartiers mais prévoit aussi l'amélioration de l'environnement de l'ensemble de la ville (décision no 108/1998). Ceci exige une gestion efficace et intégrée pour construire une ville complète, moderne et durable. Les investissements pour ce projet sont énormes et les travaux qui ont commencé en 2001 devraient être terminés en 2020.

En réalité, le service de l'aménagement et de l'architecture estime que 60% de la construction s'effectue sans permis de construire, et souvent, quand ce permis existe, la construction réalisée est rarement conforme aux documents administratifs. Selon Lacoste (2002 : 5), « le passage du schéma directeur conçu à l'échelle de l'agglomération aux documents d'urbanisme locaux s'effectue très mal ». La plupart de ces plans locaux ne sont pas établis et de nombreux services municipaux ignorent les documents d'urbanisme en vigueur.

Figure 8 : Plan actuel de la ville de Hanoi et Schéma directeur de Hanoi pour 2020



Source : Lacoste, 2002

1.4. La question du logement à Hanoi

La nécessité de disposer d'un logement convenable est mentionnée dans divers documents tant nationaux qu'internationaux relatifs aux droits de l'homme. L'organisation mondiale de la santé a montré que, de tous les facteurs environnementaux, le logement était le plus fortement associé à la maladie et à l'espérance de vie. Le programme d'habitat des Nations Unies a établi un lien entre l'absence de logements adéquats et les épidémies, la criminalité et les troubles sociaux.

L'urbanisation rapide à Hanoi soulève de façon préoccupante la question des services urbains dont le manque de logements convenables est l'un des problèmes les plus pressants. Outre la pénurie de logements, la ville de Hanoi doit désormais faire face aux conséquences de la construction spontanée qui, d'une part, contribue à résoudre les besoins croissants en logement, mais d'autre part, produit « un véritable déséquilibre »⁴⁹ de la structure urbaine.

1.4.1. Les besoins de la population en logement

Le logement est un besoin essentiel de l'être humain. Le logement est un élément de l'architecture urbaine mais tout d'abord, c'est l'abri quotidien des habitants. Devenir propriétaire d'un logement est classé en première place des souhaits des familles, selon une enquête menée par Taylor Nelson Sofres⁵⁰ auprès d'un échantillon de 1600 familles résidant à Hanoi et à Ho Chi Minh Ville. Les théoriciens fonctionnalistes ont fondé leur approche sur la distinction des quatre pôles de la vie quotidienne : habiter, travailler, circuler, se récréer le corps et l'esprit. Ces quatre pôles de la vie quotidienne correspondent chacun à un pôle différent : l'habitat, le travail, les déplacements, les loisirs. Selon Merlin (1991 : 94), le logement est « le lieu où s'abrite, où se forme, où se retrouve la famille ». Le logement est aussi un espace de socialisation et de personnalisation (Morin et Dansereau, 1989). Selon le Vice-Premier Ministre Nguyen Tan Dung, « la résidence est un besoin légitime de la population, est le bien de chaque particulier, de chaque famille et aussi du pays. Elle réfléchit

⁴⁹ Nguyen Huu Minh, (2002 :114)

⁵⁰ Taylor Nelson Sofres : Worldwide research company

le niveau du développement économique d'un pays »⁵¹. La notion de ménage renvoie au lieu symbolique « où l'unité familiale et l'unité résidentielle ont tendance à se recouvrir étroitement » (Locoh, 1988 : 5.2.16). Dans l'analyse de l'insertion résidentielle à Bamako, au Mali, les chercheurs ont constaté que « deux grandes étapes caractérisent le processus d'insertion résidentielle d'un migrant ou d'un non-migrant dans une ville africaine : se trouver un premier logement, puis améliorer ses conditions d'habitat ». (Morin et Gingras, 1995 : 166).

L'habitation est un secteur fondamental pour toute société en raison de son importance sociale et économique. De bonnes conditions d'habitation favorisent la santé en offrant aux ménages « la possibilité de pouvoir disposer d'un espace sécurisé permettant la création d'une activité, point de départ de leur développement économique » (Creusot, 2002). Le secteur du logement est connecté à l'économie par le biais des aspects fiscaux et financiers de l'économie. Comme le résume le document de politique sur le logement de la Banque mondiale (1993), les investissements dans le logement, l'emploi généré par le secteur et les coûts sont les effets réels que le secteur du logement a sur l'économie.

1.4.2. La politique du logement avant le Renouveau économique

Après la réunification du pays (1975), le IV^{ème} Congrès du Parti communiste vietnamien avait indiqué clairement que :

« Le logement est le problème le plus grand dans la vie des travailleurs et 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 le premier objectif du plan de développement économique » (Rapport politique du IV^{ème} Congrès du Parti communiste vietnamien) (Parenteau, 1997 : 56).

La Constitution du Vietnam promulguée en décembre 1980, a énoncé le principe du droit au logement pour tout citoyen, et charge l'État de la politique du logement : « l'État encadre la construction du logement ; en même temps, il stimule et aide les collectivités et citoyens à construire des habitations conformes aux plans d'urbanisme, dans le but de réaliser

⁵¹ Entrevue réalisée par la Voix du Vietnam (2003) auprès du Vice-Premier Ministre Nguyen Tan Dung

graduellement ce droit. La distribution des surfaces habitables dans la gestion du logement par l'État doit être juste et rationnelle » (La Constitution promulguée le 18 décembre 1980, dans l'article 62).

En réalité, durant les années soixante, la seule politique du logement menée dans le pays était tournée vers la satisfaction des besoins des fonctionnaires. La construction de logements était organisée, mise en place et financée par l'État. L'État et les établissements étatiques (usines, administrations) géraient également ce parc de logements. Les initiatives privées étaient, pour toutes sortes de raisons, pratiquement impossibles.

Des fonds provenant du budget de l'État permettaient la construction de logements subventionnés. Ces logements étaient offerts presque gratuitement aux bénéficiaires, les charges de logement ne devant pas dépasser 1% du salaire. En fait, le logement n'était pas considéré comme un bien économique, mais comme un bien social, un avantage social lié au travail. L'État a établi un Programme national de logement visant à fournir le logement à ceux qui travaillaient dans le secteur de l'économie étatique. De nombreux organismes et entreprises ont proposé et réalisé leur propre programme de logement pour leurs fonctionnaires et ouvriers. On estime qu'au meilleur moment de cette politique, 30% du personnel d'État a pu bénéficier d'un logement subventionné (Nguyen Ba Dang et Nguyen Trong Khang, 2002).

De 1955 à 1960, l'État a construit des maisons sans étage ou à un seul étage (quartiers An Duong, Phuc Xa, Mai Huong, Dai La). De 1965 à 1975, divers bâtiments collectifs de 2 à 5 étages sont apparus (quartiers Nguyen Cong Tru, Kim Lien, Tho Lao, les secteurs de la Compagnie textile du 8 mars, etc.). La distribution de ces logements aux fonctionnaires et aux travailleurs s'est fait selon le critère de 4m² par personne en moyenne (De Loddis, 2001). De 1976 à 1985, des immeubles collectifs (dans les quartiers Kim Lien, Trung Tu, Thanh Cong, Giang Vo, Bach Khoa, Thanh Xuan, etc) ont été construits selon un modèle d'appartement fermé et indépendant (y compris les annexes soit les cuisines, salles de bain et toilettes). À cette époque, faute d'expérience en aménagement et en gestion du milieu urbain, l'État portait plus attention à la production de logements qu'à l'aménagement global des

espaces urbains. Il en résulte l'apparition de nombreux logements collectifs peu confortables et de basse qualité, sans infrastructures : routes, système de drainage et d'évacuation des eaux usées.

À cet effort de construction, l'État doit ajouter un investissement non négligeable pour rénover les logements existants qui souffrent d'une suroccupation, d'un vieillissement prématuré dû à un climat difficile, de la vétusté du réseau d'infrastructures (électricité, eau, assainissement). En 1985, l'État reconnaît l'insuffisance de ses moyens pour poursuivre une politique de logements publics subventionnés. La question du logement urbain est reposée sur de nouvelles bases : le protocole de coopération entre l'État et le Peuple pose les principes d'une décentralisation de cette politique et reconnaît implicitement la valorisation de la propriété privée du logement.

Les caractéristiques du parc de logements dans des systèmes centralisés sont présentées comme suit⁵² :

- le logement n'est pas considéré ni géré comme un secteur économique majeur et distinct ;
- nationalisation du système tout entier : foncier, construction, financement ;
- accent exclusif sur l'offre, élimination des préférences des ménages en tant qu'investisseurs ;
- la centralisation au niveau national : le rôle des gouvernements locaux est négligé ;
- la gestion est lente et pesante; l'information est très faible ou nulle;
- rigidité et pénurie permanente; pas de mobilité dans le parc de logements.

1.4.3. L'intervention de l'État en matière de logement après le Renouveau

Depuis 1986, par l'adoption d'une politique d'ouverture, des changements appréciables ont été réalisés dans le secteur résidentiel. L'État se prononce pour l'abolition du système de subvention des logements et reconnaît l'autonomie du citoyen qui peut dorénavant construire son propre logement conformément au plan d'aménagement et à la loi. Les droits et les intérêts des locataires et des locateurs de logement sont protégés par la Loi (article 62 de la

⁵² Renaud, (2002)

nouvelle Constitution de 1992). Cette décision entraîne un boom dans la construction de logements particuliers, ce qui permet aux habitants en milieu urbain d'améliorer graduellement l'état de leur logement et de résoudre en partie la pénurie de logements. Cette politique encourage les particuliers à devenir propriétaires.

Durant les années de Renouveau, un grand nombre de politiques concernant la gestion et le développement des logements ont été promulguées et appliquées par le Gouvernement et le Comité populaire de Hanoi, à savoir : l'Ordonnance sur les logements (1993), la politique stipulant certaines questions d'habitation (1991), le décret 60/CP sur l'attestation de la propriété du logement et du droit d'usage du sol en ville (1994), le décret 61/CP sur la vente, l'achat et le commerce d'habitations qui stipule la vente des logements de propriété publique aux locataires, ce qui entraîne la création du marché de logements (1994), le programme du développement du logement à Hanoi de 2000 à 2010 (1998), les amendements de la loi sur les terrains de 1993 (2003), les orientations du développement de logements jusqu'en 2020 signées par le Premier ministre (2004), etc.

Les étapes de la réforme foncière au Vietnam sont semblables à celles de la plupart des pays en transition économique (Renard et Acosta, 1993 cité dans Charbonneau, 2002). Au Vietnam, les transactions foncières n'étaient pas reconnues par l'État comme un élément essentiel du marché immobilier. La loi foncière de 1993, amendée en 1998 et 2001, ne répondait plus à la réalité et devait être adaptée afin de faire face à l'évolution du marché foncier vietnamien. C'est donc finalement un texte novateur qui a été adopté le 26 novembre 2003 par l'Assemblée nationale (loi foncière, 2003) qui entra en vigueur le 1^{er} juillet 2004. Il est cependant important de mentionner la distinction suivante: « la terre constitue la propriété du peuple » mais « L'État représente le peuple propriétaire des sols » (article 5, loi foncière, 2003). L'État demeure donc le propriétaire des terrains.

Le système législatif a beaucoup progressé au Vietnam. De nombreuses politiques et des réglementations d'urbanisme et d'encadrement de la construction résidentielle assez complètes ont été promulguées. À ce titre, le schéma directeur de l'aménagement et du développement de Hanoi d'ici 2020 a été approuvé par le Premier ministre. Les plans

d'aménagement de l'ensemble sont achevés et transmis à l'administration municipale. Cependant, les terrains et les logements gérés par le Comité populaire municipal étaient utilisés « d'une façon inefficace », souligne le Premier ministre Phan Van Khai lors de la réunion périodique du gouvernement du 1^{er} avril 2004⁵³. Ces derniers temps, le marché immobilier a connu un développement malsain avec des flambées de prix que l'État n'était pas en mesure de contrôler. Par ailleurs, la mise en place de projets d'aménagement est mal planifiée et manque de préparation détaillée (Do, 2002). De plus, « le cadre juridique servant à gérer la construction urbaine n'est pas complet et le cycle d'approbation des projets et de contrôle de leur réalisation est inefficace et très lent » (Do, 2002 : 143).

1.4.4. L'explosion du nombre de logements et son revers

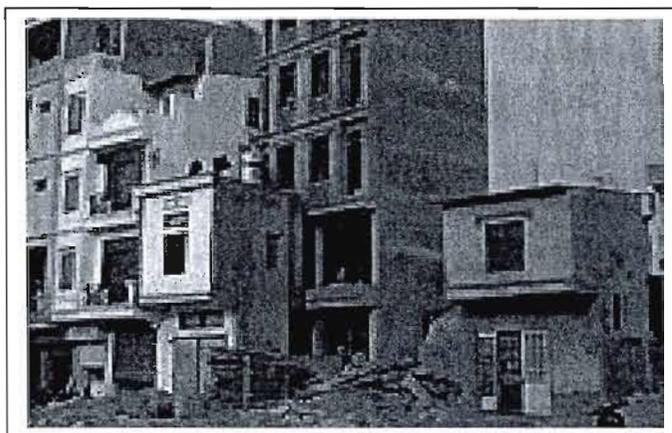
La construction spontanée fait l'objet de la préoccupation des architectes et des gestionnaires urbains. Les habitations construites par la population ont connu un développement très rapide. D'après le recensement de la population et du logement de 1999, la superficie moyenne du logement à Hanoi était de 8m² par personne. La proportion de logements et de rénovations de logements réalisés par les compagnies publiques s'élève à 25% contre 75% pour le secteur privé⁵⁴. Cependant, 70% des maisons privées sont construites sans permis officiel ou illégalement. L'accroissement du nombre de constructions privées découle du changement de politique du gouvernement en matière de construction de logements. Cet essor résulte aussi de l'augmentation du niveau de vie de la population, de l'application des politiques d'ouverture et des investissements étrangers. Ces facteurs contribuent à répondre au besoin croissant en logements mais entraînent des conséquences indésirables (la diversité des modèles et le non-respect des normes) qui enlaidissent les espaces urbains et causent un véritable déséquilibre en matière d'infrastructures techniques et sociales. Au cours des dernières années, la municipalité de Hanoi a réalisé de nombreuses actions visant à améliorer l'environnement urbain par l'élargissement des rues, le réaménagement des quartiers, etc. Suite à ces travaux, on a assisté à la construction, sur un certain nombre de rues récemment élargies, d'habitations en forme de triangle et de trapèze de 3 à 5 étages, de 1 à 2 mètres de large et de 2 à 3 mètres de longueur; ces habitations, de plus, ont été construites sans permis

⁵³ Agence vietnamienne d'information, avril 2004

⁵⁴ Cahier de coopération française au Vietnam, (2003)

de construction (c'est le cas du quartier Nga Tu So, rue Dao Tan, rue Tran Duy Hung, etc.)⁵⁵. On peut se demander si le manque de moyens financiers, la faiblesse des mesures de contrôle sont à l'origine de ce phénomène.

Figure 9 : Logements construits au carrefour Nga Tu So



Des questions émergent. Quelle orientation désire-t-on donner au développement urbain dans les années à venir ? Des opinions divergentes se confrontent sur cette question : s'agit-il d'accepter la construction illégale et non réglementaire et d'autoriser un développement libre au sein des constructions déjà existantes, s'agit-il de réorganiser l'espace urbain, ou s'agit-il enfin de corriger les problèmes urbains existants en amenant des habitants à se déplacer vers la nouvelle ville ?

1.4.5. Des réponses insuffisantes à la pénurie de logements

Malgré les améliorations législatives, beaucoup de ménages défavorisés et à revenus faibles ne peuvent acheter de logement ni rénover leur logement. La politique sociale du logement, telle que conçue actuellement, permet la construction de logements collectifs à coût réduit ; cependant, ceux-ci seront davantage destinés aux personnes à revenus modestes mais fixes qu'aux gens souffrant de réelle pauvreté et confinés dans des formes de logement informelles, à savoir dans les bidonvilles, explique Hong Dao sous-directeur de l'Université

⁵⁵ *Vnexpress*, site: <http://www.vnexpress.net/Vietnam/Xa-hoi/2005/04/3B9DD9F9/>

d'Architecture à Ho Chi Minh Ville (Girard, 1995). Il s'agit de logements faits de matériaux temporaires : planchers de terre battue ou de bois brut, toit de tôles d'acier galvanisé, murs de mailles métalliques, paillasses tressées recouvertes de carton, sans électricité et sans eau courante.

Selon les estimations du Service des ressources naturelles, de l'environnement, de la gestion des terres et du logement, la pénurie de logements frappe plus particulièrement 14% des habitants de la ville (OGSV) ; ceux-ci vivent depuis plusieurs années dans des anciens logements souffrant de suroccupation, d'un vieillissement prématuré dû à un climat difficile, de la vétusté du réseau d'infrastructure (électricité, eau, assainissement). Le coût de rénovation de ces logements dépasse largement les moyens financiers du Comité populaire. Le fait que, dans de nombreuses familles hanoïennes, la superficie moyenne du logement ne soit que de deux mètres carrés par personne constitue un autre problème. Dans le quartier commercial de Hoan Kiem, au centre de Hanoi, le prix d'un m² peut aller de 6500 à 7000 dollars américains (AFP, 1999). La population y est fortement concentrée avec plus de 30 000 habitants au km². Il n'y a ni espace ni terrain pour les personnes âgées et les enfants.

Les autorités apportent une réponse à la crise du logement en développant à la périphérie de Hanoi, de nouveaux quartiers urbains. Ces quartiers récents intègrent des bâtiments collectifs de 9 à 20 étages à des logements individuels bien équipés en services et en infrastructures (voiries, écoles, hôpitaux, centres commerciaux, centres de récréation, espaces vert...). L'aménagement de ces quartiers, la construction et la commercialisation des immeubles sont effectués par la plupart des compagnies publiques de construction (Vietnam Construction & Import-export Corporation (VINACONEX), Housing and Urban development corporation (HUD) – Ministère de Construction, Hanoi Housing Investment and Development General Company – Comité populaire de Hanoi, etc.) qui assurent ainsi tout à la fois le rôle d'aménageur, de constructeur et de promoteur. Elles sont également responsables de l'entretien des espaces extérieurs et des réseaux. Les habitants achètent un logement et font trois ou quatre paiements aux entrepreneurs pendant le déroulement des travaux. Les promoteurs ne louent pas mais vendent les logements. Auparavant, des compagnies privées participaient à ces projets en tant que sous-traitants. Des compagnies joint-ventures y

participaient en tant que consultants techniques ou assistants des ressources financières. Maintenant, les différents types de compagnie (compagnies privées, compagnies joint-ventures et compagnies à 100% de capital étranger) peuvent s'engager dans divers projets en assurant le rôle d'aménageur, de constructeur et de promoteur (par exemple : le projet Phu My Hung à Ho Chi Minh Ville, le projet Ciputra à Hanoi, le projet Dai Lu à Hanoi, etc.).

L'État et le Comité populaire de Hanoi ont pour politique de construire des logements à vendre et à louer pour les gens pauvres ou à faible revenu. Cependant, peu de données existent sur ce programme. De plus, il semblerait qu'aucune compagnie ne souhaite y participer étant donné que c'est un projet peu rentable. En effet, il faudrait attendre plusieurs années avant de pouvoir récupérer les investissements initiaux. Les compagnies souhaitent des mécanismes précis et des subventions de l'État ou l'obtention de certains privilèges.

En réalité, comme dans toute économie de marché, le prix résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Le logement étant une denrée rare dans un contexte de pénurie, il se trouve particulièrement sujet à la spéculation. D'après le docteur Dang Duc Dam, Directeur adjoint du Bureau de recherche du Premier Ministre (Kieu, 2003), il faut employer un grand nombre de superlatifs, quand on parle aujourd'hui de la question foncière au Vietnam : le fonds des terrains est le plus grand bien (c'est un bien ayant une valeur qui dépasse de loin celle des biens de toutes les entreprises d'État réunis); c'est dans le secteur foncier que la corruption est la plus grave (essentiellement en matière de fonds de terre et d'investissements fonciers de l'État); qu'il y a le plus de procès (dont la majorité concerne les biens immeubles), et que les barrières sont les plus élevées (les procédures relatives aux affaires foncières sont les barrières les plus difficiles à surmonter pour les investissements intérieurs comme extérieurs).

Les politiques relatives à la gestion et au développement de logements sont élaborées depuis 10 ans de façon assez systématique. Cependant, elles accusent des insuffisances face à la demande à mesure que se poursuit, de jour en jour, la transition d'une économie planifiée vers une économie de marché. Ces faiblesses se font également sentir à travers les conditions économiques et la possibilité de réalisation des politiques. Tout ceci n'assure pas encore un

bon fonctionnement du marché immobilier. En effet, l'expansion du parc de logements ne permet pas de répondre aux besoins des gens à faible revenu (The, 2003).

1.4.6. Le Comité populaire de Hanoi et la gestion de l'aménagement urbain et du logement

Le Comité populaire de la Ville de Hanoi relève directement de l'autorité du gouvernement, représentée par le Premier Ministre, au même titre que les provinces. Le Comité populaire de la Ville de Hanoi fonctionne également sur le même principe que les Comités des provinces. Ses processus décisionnels et opérationnels doivent suivre les étapes suivantes ⁵⁶:

- le Comité populaire reçoit les directives du gouvernement;
- ces directives sont analysées par le Comité exécutif du Comité populaire ;
- le Comité exécutif reformule les directives sous forme opérationnelle, puis les émet aux services de chaque domaine de compétence.

Le fonctionnement des services municipaux varie d'une municipalité à l'autre. La Ville de Hanoi compte plus de vingt services et commissions spécialisés (voir l'annexe 2). Depuis la fin des années 80, on assiste à la création de compagnies municipales de service, par exemple pour l'eau potable, l'assainissement de l'environnement et la construction. Le but de ces compagnies est d'assurer une gestion plus stricte, selon des méthodes inspirées de l'économie de marché, des activités qui ne dégagent pas de bénéfices (l'assainissement, par exemple) et de réaliser des profits, en lien avec d'autres activités génératrices de bénéfices, notamment le secteur de la construction (Peyron, 2001). Comme les services d'urbanisme des autres municipalités, le Service de l'aménagement et de l'architecture de Hanoi a la charge de prévoir et de gérer le développement urbain à moyen et à long termes.

Le gouvernement a confirmé que le rôle de l'État et le rôle du marché étaient deux facteurs indispensables, inhérents au processus d'urbanisation au cours duquel les autorités de la municipalité jouaient également un rôle important. Le gouvernement joue un rôle « de gestion macro, d'établissement des politiques d'urbanisme et la mise en route des politiques,

⁵⁶ Source : Centre d'études et de recherche sur le Vietnam, Programme d'Appui au Développement Institutionnel et Régional en Gestion au Vietnam (DIREG), site : <http://www.unites.uqam.ca/cerev/english/pei93/doc0014.ht>

la gestion du processus de réalisation est la responsabilité des provinces et des villes »⁵⁷. Le Comité populaire représente le gouvernement à l'échelon local. Dans cet esprit, les politiques et programmes de logement du Comité populaire de Hanoi s'inscrivent dans le cadre des politiques nationales de logement.

En vertu du plan d'aménagement global de la capitale approuvé par le Premier ministre, le Comité populaire de Hanoi établit les plans d'aménagement détaillés de ses arrondissements, districts, zones d'habitations et zones nouvelles de développement. Il coordonne son action avec les ministères, les organes ayant rang de ministère et les organes concernés relevant du Gouvernement pour l'établissement des plans d'aménagement sectoriels de la capitale et la gestion de la réalisation de ces plans (Article 11 de l'Ordonnance sur la capitale). Dans le discours officiel, leur activité est supposée modeler la ville de demain, mais en pratique, « la construction spontanée est beaucoup plus importante et façonne le paysage urbain sans réel contrôle des autorités » (Lacoste, 2002 : 7).

En ce qui a trait à la gestion, la construction et le développement des logements au sein de Hanoi, le Comité populaire de la Ville est responsable de (Article 13 de l'Ordonnance sur la Capitale) :

- rendre publics chaque année, les plans d'aménagement et d'investissements relatifs à la rénovation des anciennes zones urbaines et à la construction de nouvelles zones urbaines;
- encourager les groupements et les particuliers à investir dans le commerce et le développement des logements; accorder une attention à la construction de logements destinés aux habitants à faibles revenus; élargir le marché immobilier;
- gérer les fonds de logements de la Ville.

Depuis les années 1990, le gouvernement confie plus de responsabilités et de ressources aux autorités locales dans l'extension du patrimoine immobilier pour couvrir les besoins des habitants. Ces derniers temps, le Comité populaire de Hanoi a mis de l'avant certaines

⁵⁷ Entrevue réalisée par la Voix du Vietnam avec le Vice-Premier Ministre permanent Nguyen Tan Dung (2003).

solutions afin de réguler le marché immobilier et de répondre aux besoins de logement. En 2003, la municipalité a vendu 30% de la superficie des logements dans les projets de développement résidentiel aux fonctionnaires à un prix relativement bas (Thy, 2004). La municipalité a réorganisé et réexaminé les projets de développement des nouveaux quartiers. Elle a autorisé la réalisation de 115 projets dont la superficie totale de 11 575 millions m². Ce fait assurera les logements de plus de 500 000 habitants à la fin de 2005 (Nguyen Van Chuong, 2004). Toutefois, les autorités municipales de Hanoi ne peuvent pas encore répondre à la demande de logement d'une grande partie de la population. Selon le Département des statistiques de Hanoi, 180 000 familles travaillant dans 3 500 organismes de la ville sont en butte à des difficultés en matière de logement.

Depuis 1989, la municipalité a instauré une nouvelle politique de développement du logement par des projets de construction de nouveaux quartiers urbains. Le terme «nouveaux quartiers urbains» est un concept tout à fait nouveau à Hanoi, qui se rapporte au développement d'emplacements avec un système d'infrastructures complet. Après une période expérimentale avec quelques projets, ce modèle de développement du logement a été largement lancé et est devenu une majeure partie du programme de développement de logements du Hanoi de 2000-2010 (Dinh, 2004), ce qui est considéré comme une bonne solution pour que le Comité populaire puisse résoudre une part du manque de logements et contrôler l'aménagement de la ville.

Cependant, ces nouvelles constructions se heurtent à diverses difficultés et posent de nombreux problèmes :

- risque d'offre excédentaire : le besoin de logements augmente rapidement à Hanoi mais l'accès à ces nouveaux logements fait problème. La ville de Hanoi réalise un programme de développement de logements avec des centaines de grands et petits projets. Ce programme va permettre de créer 10 millions m² pour le parc de logements de la municipalité. Mais qui sera capable d'en bénéficier alors que la majorité des Hanoïens ne peut pas acheter ces logements à

cause du prix trop élevé? Actuellement, on estime que seulement 30 % de la population de Hanoi serait capable d'acheter ces logements⁵⁸.

- politique de compensation et d'acquisition des terrains: c'est le cas avec les indemnités versées aux habitants déplacés qui vivent de l'agriculture. La compensation monétaire est trop inférieure au prix du marché. Cela engendre des conflits qui ralentissent le déroulement des projets de construction. Comment compenser justement ces habitants qui n'auront plus de terrains pour cultiver?
- politique inadéquate de logements pour les personnes à bas revenus : le comité de gestion du développement des logements de Hanoi a fait savoir qu'environ 440 000 m² de logements construits entre 2001 et 2005 dans les nouveaux quartiers urbains seront réservés aux personnes à bas revenus. Mais en réalité, l'achat de ces logements est encore une « rêve » pour ces gens. Avec le revenu moyen annuel à 350 USD, ils n'osent pas penser à l'acquisition d'un logement au prix de 10 000 à 15 000 USD⁵⁹ ;

Les prévisions démographiques conduisent les autorités municipales à réfléchir actuellement aux moyens d'une production urbaine massive. La nouvelle situation urbaine génère plusieurs questions importantes, notamment en ce qui concerne la nouvelle réglementation des projets d'aménagement, la réforme foncière, la planification de la région métropolitaine de Hanoi, la priorité donnée aux transports en commun, l'élaboration d'une politique du logement pour les pauvres et ainsi de suite.

1.5. Les objectifs, question et hypothèse de recherche

Notre recherche vise à comprendre comment l'intervention de l'État et celle du Comité populaire de la Ville de Hanoi influent sur l'accès actuel au logement (après 19 ans de Renouveau économique) d'une grande partie de la population de la capitale dans le contexte de la modernisation, de la libéralisation de l'économie (dont le principe est de passer d'une économie planifiée à un système d'économie de marché) et du changement de politique concernant la distribution et la gestion du logement.

⁵⁸ Agence vietnamienne d'information, novembre 2005

⁵⁹ *ibid.*

Nous nous sommes intéressés aux origines de l'insuffisance des logements et à la situation incontrôlable du marché immobilier de Hanoi. Notre question de recherche est donc la suivante : *Quels sont les obstacles qui empêchent le Comité populaire de la Ville de Hanoi de répondre adéquatement au besoin de logement de la population, notamment celui des ménages les plus défavorisés?*

Hanoi traverse une période de transition économique et, dans ce contexte, les bouleversements des mécanismes et des politiques urbaines associés aux situations considérées soulèvent une multitude d'interrogations. L'analyse des éléments de la problématique nous a conduit à formuler l'**hypothèse** ainsi: si le Comité populaire de la Ville de Hanoi n'arrive pas à répondre au problème de logement d'une grande partie de la population, c'est en raison, d'une part, des politiques foncière et du logement qui se trouvent dans une période de transition entre une logique de planification centralisée et une logique d'économie de marché et d'autre part, d'un contrôle déficient en matière d'urbanisme et plus précisément en matière d'utilisation du sol, de construction d'immeubles et de rénovation résidentielle.

1.6. La pertinence scientifique et sociale

1.6.1. La pertinence scientifique

Nous avons choisi ce sujet dans le but de mieux comprendre quels étaient les obstacles à l'accès au logement pour une grande partie de la population de Hanoi. Comme quelques recherches ont déjà été faites en ce sens, nous n'avons pas la prétention de faire de grandes révélations dans ce domaine. Cependant, la pénurie du logement d'une grande partie de la population de Hanoi est encore un phénomène d'actualité et les études antérieures n'ont pas apporté d'explications satisfaisantes au problème qui nous intéresse. Les recherches précédentes n'ont mis l'accent que sur la description de la situation, mais dans notre recherche, nous tentons d'analyser le problème pour savoir quelles sont les origines de l'insuffisance du logement à Hanoi en nous concentrant sur les politiques et interventions des autorités locales en matière de logement. Cette recherche examine donc des pistes qui n'ont pas encore été explorées et apporte un autre regard sur la question du logement.

1.6.2. La pertinence sociale

Une grande partie de la population de Hanoi connaît des problèmes de logement et notre recherche essaiera d'expliquer les causes de ces problèmes. À la suite de notre analyse, nous tenterons de présenter des recommandations pour mieux définir le rôle que pourrait adopter le Comité populaire de Hanoi par rapport aux mécanismes de gestion et de développement du logement. Nous pensons que nos recommandations peuvent être utiles aux autorités dans le but de définir une politique spécifique d'habitation populaire dans les années qui viennent. Nous croyons qu'un ajustement dans la politique de l'État et une intervention plus forte des décideurs municipaux devraient produire des résultats concrets et répondre aux attentes des populations.

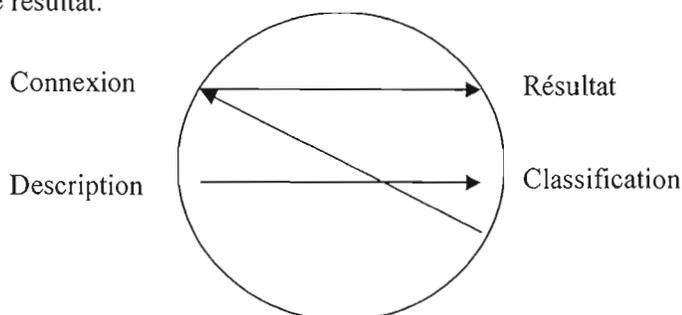
CHAPITRE 2 : STRATÉGIE MÉTHODOLOGIQUE

Dans le chapitre précédent, nous avons vu ce en quoi consiste notre recherche, notre question de recherche et nos hypothèses. Dans ce chapitre, nous allons préciser la stratégie méthodologique appliquée ainsi que la démarche adoptée.

2.1. Une approche qualitative

La stratégie de recherche est l'élément clé pour accroître le degré de pertinence et d'efficacité dans le repérage de l'information. En fonction des objectifs de notre étude, nous choisissons la méthode qualitative. Il est important de voir que le quantitatif n'est pas exclu d'une méthodologie qualitative car il donne lieu à une interprétation recherchant la signification des résultats chiffrés. L'approche qualitative est une source riche de recherche en sciences humaines et sociales. La méthode qualitative est une stratégie de recherche utilisant diverses techniques de récolte de données et d'analyse dans le but d'approfondir notre compréhension d'un phénomène humain ou social (Mucchielli, Colin et al. (1996). Selon Dey (cité dans Schneider, 2004), la recherche qualitative se compose d'un processus comportant plusieurs étapes:

- la description: toute analyse qualitative repose sur des données " riches ", sinon on ne peut correctement interpréter le sens d'une observation;
- la classification: la classification ou « réduction » des données s'effectue en utilisant différents principes de codage. Avant l'analyse, nous disposons d'une énorme masse des données, c'est pourquoi il faut d'abord structurer les données pour ensuite, pendant l'analyse, restructurer à nouveau les données;
- la connexion: la connexion permet une mise en rapport des catégories. Il faut construire des " visualisations " d'ensemble ;
- le résultat.



La méthode qualitative présente cependant certaines limites, qui peuvent être causées, entre autre, par un manque de rigueur ou de précision ou parce que la subjectivité du chercheur intervient dans le processus. C'est pourquoi nous utilisons également des données quantitatives provenant des statistiques locales, nationales et internationales.

Nous précisons, dans la partie suivante, notre modèle de recherche et les outils de recherche (technique de collecte d'information et méthode d'analyse des données) choisis pour atteindre nos objectifs et vérifier nos hypothèses.

2.2. Une recherche exploratoire-descriptive

L'objectif d'une recherche est de faire avancer une étude en ébauchant des théories, des pratiques et en les évaluant au besoin. C'est pourquoi une des étapes primordiales de l'exploration d'un thème de recherche implique de dresser l'état des choses, soit de tout ce qui est disponible sur une thématique donnée (Boisvert dans Gauthier, 2003). Il nous est nécessaire de maîtriser une méthode d'analyse du sujet de recherche. Dans un premier temps, il importe d'identifier l'angle sous lequel nous voulons traiter notre thème, de préciser le vocabulaire relié à notre sujet (isoler les mots clés, ici par exemple : pays en développement, enjeux urbains, gestion urbaine, logement, population, politique urbaine, Hanoi, Vietnam, etc.) et de définir les avenues que nous pouvons prendre pour trouver un maximum d'information.

Les hypothèses et les objectifs de notre recherche nous ont conduit à préconiser un modèle de recherche exploratoire-descriptive (Fortin, 1996) à partir de documents sur les politiques de logement de l'État et du Comité populaire de Hanoi et d'études sur le terrain. Ce modèle nous a aidé à comprendre les enjeux de la transition urbaine, où la question du logement est considérée comme un point chaud.

Nous avons pu comprendre la situation actuelle de l'habitation à Hanoi, des politiques de logements avant et après le Renouveau économique notamment au niveau du mode de distribution du logement, de la politique des prix et du financement et du type de producteurs du logement. Nous avons ensuite examiné la question des responsabilités et de la contribution

du Comité populaire de Hanoi quant à l'exécution des projets de construction de logements. À partir d'une analyse approfondie de diverses variables, nous avons analysé la capacité d'intervention du Comité populaire de Hanoi, en tenant compte à la fois de ses points forts et de ses faiblesses.

2.3. Les outils de collecte d'informations

Nous avons choisi de faire une recherche documentaire; ainsi avons-nous fait l'inventaire de la plupart des écrits à ce sujet. Ceci nous a permis de délimiter l'orientation que nous voulons donner à notre recherche. De plus, nous avons acquis des connaissances et du vocabulaire. Les nouvelles technologies de l'information rendent aujourd'hui la recherche intellectuelle plus efficace. En plus de la recherche documentaire classique (livres, articles de périodiques imprimés), nous avons pu désormais nous tourner vers de nouveaux types de sources, telles que l'Internet et les CD-ROM. Notre étude a été également complétée par des informations acquises dans le cadre du programme en maîtrise en études urbaine et lors des rencontres avec des professeurs, des chercheurs et des collègues dans ce domaine.

Nous avons réalisé également des entrevues car elles présentent les avantages suivants :

- elles permettent d'approfondir les réponses obtenues. Selon Jones (1985), l'entrevue permet à un enquêteur d'encourager la personne interviewée à clarifier ce qu'elle exprime, à approfondir sa pensée;
- elles favorisent plus de contrôle sur la cueillette d'information, en évitant que le répondant consulte d'autres personnes;
- elles donnent une plus grande possibilité de valider l'information en observant l'attitude du répondant.

Nous avons privilégié des entrevues semi-dirigées⁶⁰ parce qu'elles nous ont permis d'aller chercher le point de vue des acteurs impliqués et d'approfondir notre recherche

⁶⁰ "L'entrevue semi-dirigée consiste en une interaction verbale animée de façon souple par le chercheur. Celui-ci se laissera guider par le rythme et le contenu unique de l'échange dans le but d'aborder, sur un mode qui ressemble à celui de la conversation, les thèmes généraux qu'il souhaite explorer avec le participant à la recherche. Grâce à cette interaction, une compréhension riche du phénomène à l'étude sera construite conjointement avec l'interviewé". (Savoie-Zajc dans Gauthier, 2003).

d'informations. Les buts de l'entrevue semi-dirigée sont multiples : l'explicitation, la compréhension, l'apprentissage et l'émancipation (Savoie-Zajc dans Gauthier, 2003). Les entrevues s'est réalisé sous forme de rencontres, de réflexion et de discussion sur les thèmes préalablement définis en fonction des objectifs visés. Comme Grawitz (1996 : 599) le souligne, la démarche des entrevues est « beaucoup plus qu'une technique, c'est un art ». Souvent, le schéma d'entrevue ne fait mention que de thèmes à aborder et c'est nous qui devons élaborer les questions et les sous-questions pertinentes. Nous avons utilisé l'entrevue individuelle qui nous a donné des perceptions plus justes des propos de l'interviewé.

Face à une multitude de données documentaires et d'entrevues, nous avons fait un tri en évaluant les informations ainsi que leur pertinence par rapport à notre étude.

2.4. Les démarches de collecte de données

Nous avons d'abord fait une analyse des documents portant sur notre sujet de recherche. Il s'agissait d'abord de nous pencher sur des documents juridiques concernant l'aménagement urbain, la gestion foncière et le développement des logements de l'État du Vietnam et de la municipalité de Hanoi. Ceux-ci nous ont renseigné notamment sur la distribution des logements et les politiques de prix, le financement, les producteurs des logements, etc. Nous avons ensuite consulté des documents de recherche écrits par des chercheurs vietnamiens et étrangers. Nous avons enfin utilisé les documents des ONG publiés à l'étranger ou sur l'internet. De différentes sources présentaient parfois des écarts.

Deuxièmement, nous avons effectué des entrevues semi-dirigées auprès de 15 personnes (voir l'annexe 3) : les responsables et fonctionnaires travaillent dans le secteur du logement de l'État (Bureau de gestion des logement du ministère de Construction), du Comité populaire de la Ville de Hanoi (service des Ressources naturelles, de l'Environnement et du Logement), de l'arrondissement de Thanh Xuan (département de Cadastre et de Logement). Nous avons rencontré les gestionnaires de trois des plus grandes compagnies étatiques de construction (celles du ministère de Construction : VINACONEX et HUD et celle du Comité populaire de Hanoi) et d'une compagnie privée. Nous avons ensuite interviewé des membres de l'Association des architectes du Vietnam, de l'École supérieure d'architecture, de l'École

supérieure de génie civil, de l'Association d'aménagement et de développement urbain du Vietnam, de l'Association générale de génie civil du Vietnam, de l'Institut de sociologie du Centre national des Sciences sociales et humaines, de la revue «Construction ». Nous avons également eu accès à deux interviews réalisées par la radio *Voix du Vietnam* (2003) auprès du Vice-Premier Ministre permanent Nguyen Tan Dung et par l'Institut de sociologie (2004) auprès de Madame To Minh Thong - l'ex Vice-Directrice de l'Institut de l'aménagement rural.

Ces outils de collecte de données nous ont permis d'aborder avec prudence la question posée dans notre recherche. Cela nous a mené à réfléchir sur les liens entre les politiques nationales et municipales et plus précisément sur le rôle du Comité populaire de Hanoi en matière de logement. Si le gouvernement donnait plus de responsabilités et de moyens à la municipalité, la municipalité serait-elle davantage capable de résoudre des difficultés liées à la pénurie de logement ou devrait-elle trouver elle-même les mécanismes, les façons les plus adéquates pour faire face à ces problèmes? Le manque d'argent, de responsabilités ou la limite de la capacité constituent-ils les obstacles qui empêchent le Comité populaire de Hanoi de satisfaire aux besoins de logements de la population notamment des ménages les plus défavorisés?

2.5. Le déroulement des entretiens

Nous avons préparé, avant notre départ à Hanoi, une liste préalable des personnes et des organismes qui nous tentions de rencontrer. Dès notre arrivée sur le terrain de recherche, nous avons obtenu une liste assez complète (nom des personnes ciblées et leurs fonctions, leur numéro de téléphone) grâce à l'aide précieuse de Dr. Minh Khoi Doan qui est professeur à de l'École supérieure de Génie civil.

Nous avons tout d'abord rejoint les personnes qui nous intéressaient par le biais d'une lettre leur expliquant le but de notre recherche. Nous avons ensuite tenté de rejoindre ces personnes par téléphone, ce qui nous a pris beaucoup de temps parce qu'elles n'étaient pas toujours au bureau ou, si elles s'y trouvaient, ne pouvaient nous donner de date de rencontre

précise faute de temps. Même lorsque le rendez-vous était fixé, nous devions leur téléphoner avant la rencontre pour nous assurer qu'elles étaient toujours disponibles et pour fixer le lieu de la rencontre. Dans quelques cas, nous avons dû recommencer notre processus d'envoi de lettres pour pouvoir rencontrer d'autres personnes car nous étions dans l'impossibilité de contacter les personnes concernées. Les personnes qui ont accepté de nous rencontrer, nous ont demandé: « Qui êtes-vous? », « À qui et à quoi votre travail est-il destiné? », etc.

Lorsque nous nous sommes présentée aux entrevues, nous avons rappelé aux interviewés le sujet de notre recherche. Nous étions inspirée des conseils de Puquoy (1995 : 66) sur l'orientation d'une entrevue, l'interviewer « suit la ligne de pensée de son interlocuteur tout en veillant à la pertinence des propos vis-à-vis de l'objectif de la recherche, à l'instauration d'un climat de confiance et au contrôle de l'impact des conditions sociales de l'interaction sur l'entretien ». Avant d'aller aux questions plus pointues, nous avons commencé par des questions qui nous permettaient de mettre nos interlocuteurs à l'aise et de les encourager à parler librement (par exemple : « Quelles sont vos fonctions? »; « Quel est votre rôle en matière de logement? », etc.).

Nous avons recouru aux notes sur papier et à l'enregistrement sur magnétophone pour recueillir nos informations. La plupart des répondants se sentaient à l'aise mais un interviewé nous a demandé de ne pas communiquer les informations transmises et surtout ses perceptions aux journalistes. Nous avons beaucoup insisté sur le fait que nous étions étudiante et travaillions sur ce sujet dans le cadre d'un mémoire de recherche. Nous avons confirmé que nous ne communiquerions pas les informations obtenues avec des journalistes. Un seul interviewé a souligné qu'il pouvait répondre librement aux questions « normales », mais a refusé que nous enregistrerions ses réponses concernant ses points de vue. Nous avons respecté sa demande et arrêté le magnétophone lors des questions liées à ses perceptions. Toutes les entrevues se sont déroulées dans une ambiance de confiance, d'ouverture et de sincérité. Les entrevues, d'une durée de 45 à 90 minutes, ont été faites en vietnamien.

Durant l'entrevue, nous avons tenté d'être attentive au langage non verbal des individus rencontrés afin de repérer si certaines questions les rendaient mal à l'aise, s'ils avaient envie

d'en dire plus ou toute autre perception possible. Nous avons utilisé aussi des reformulations et des rétroactions pour vérifier si nous avons bien compris le contenu exprimé.

Malgré certaines difficultés dues aux vacances du Tet, nous avons pu réaliser la totalité des entrevues auprès des organismes vietnamiens visés. Cependant, les compagnies étrangères implantées à Hanoi n'ont pas accepté de nous rencontrer par « manque de disponibilité ».

2.6. La rédaction des questions et le guide d'entretien

La rédaction des questions :

Le questionnaire est le moyen de communication entre l'interviewer et l'interviewé. Il est l'outil par lequel le double but de l'entretien doit être atteint : d'une part motiver, inciter l'interviewer à parler, d'autre part obtenir les informations adéquates de la part des répondants (Grawitz, 1996). Le questionnaire traduit l'objectif de recherche en question.

Comment susciter la réponse en relation avec l'objectif poursuivi? Il convient d'abord de rechercher la clarté. Les questions doivent être claires, précises, porter sur un seul point. Il faut ensuite s'efforcer d'éviter les biais. De nombreuses précautions doivent être prises pour s'abstenir de collecter des réponses factices, veiller à ne pas induire les réponses. C'est la partie la plus délicate du travail, mais ces précautions sont extrêmement importantes car elles déterminent la validité des données (Fenneteau, 2002). À partir de ces règles et des variables projetées, nous avons dressé le plan des questions en tentant de respecter les règles ci-dessus, afin d'être les plus claires possibles. Nous avons tout d'abord élaboré des questions formulées simplement, neutres et qui ne véhiculaient qu'une seule idée à la fois. Ce sont des questions descriptives de la situation générale du parc immobilier. Nous avons ensuite conduit les répondants à exprimer les problèmes perçus, à faire part de leur perception de la politique de logement et de leur évaluation des pouvoirs de chacun des échelons administratifs respectifs. Pour chaque genre de personnes interviewées, nous avons élaboré un guide d'entretien approprié en nous basant sur le plan général des questions.

Le guide d'entretien :

Le guide d'entretien est un document complet qui formalise tous les détails d'une opération. Il anticipe les objectifs de notre recherche. Il s'agit aussi de bien formuler les questions à poser en plus des questions ouvertes émergeant de l'entrevue (voir l'annexe 4). Un pré-test nous a permis de vérifier si le guide était facile à appliquer et s'il permettait de recueillir l'information pertinente à l'objectif de la recherche. Après le pré-test et la première entrevue, nous avons modifié et regroupé des questions dans le but de laisser les interviewés parler de façon plus approfondie sur les questions.

2.7. L'analyse des entretiens

Lorsque les entretiens ont été terminés, nous avons rassemblé les compte-rendus pour les analyser. L'analyse des entretiens sert à évaluer les informations recueillies par rapport aux objectifs visés de notre recherche, à la problématique de départ et aux hypothèses abordées. Nous nous sommes servis de la grille d'analyse en fonction des variables visées dont le thème prédominant est le rôle du Comité populaire de Hanoi en matière de logement. Les informations ont été sélectionnées attentivement et classées pour que les données soient fiables. Nous avons séparé les données acquises par thèmes pour arriver à comprendre comment les politiques nationales et municipales du foncier et du logement modifient le territoire de Hanoi? Quelles sont les interventions du Comité populaire de Hanoi en la matière? Quels sont les problèmes du marché immobilier? D'où viennent les causes? Quelles sont les difficultés de la Ville face à la pénurie de logement notamment pour les ménages défavorisés? Tout cela visait à examiner comment l'intervention municipale influe sur l'accès au logement actuel.

CHAPITRE 3: LE COMITÉ POPULAIRE DE HANOI FACE À LA QUESTION DU LOGEMENT

Dans ce chapitre, nous identifierons les éléments juridiques et institutionnels liés à la gestion foncière et du logement. Nous examinerons ensuite les problèmes et les difficultés du Comité populaire de Hanoi face à la question du logement. Nous présenterons le parc actuel de logements à Hanoi et les interventions municipales pour chaque secteur de ce parc immobilier.

3.1. La municipalité de Hanoi face au marché foncier et immobilier

3.1.1. Le rôle du Comité populaire de Hanoi dans la gestion foncière

Il est stipulé dans la Constitution vietnamienne et dans la loi foncière que l'État est propriétaire de toutes les terres et que les habitants n'ont qu'un droit d'usage. Les habitants ne peuvent donc pas posséder la terre comme objet matériel mais seulement un "droit d'usage de terrain - DUT". L'importance de l'aménagement foncier du secteur public et la propriété publique des terrains, qui empêchent généralement l'offre de terrains d'être réactive à la demande, conduit au gaspillage de ressources publiques et aux subventions non transparentes. En effet, après plusieurs années de guerre et maintenant à l'heure de l'ouverture économique, la gestion de la terre et de son usage à des fins différentes donne du fil à retordre aux services compétents (Comité populaire de Hanoi, ministère des Ressources naturelles et de l'Environnement et celui de la Construction) et également aux populations.

Le Gouvernement décide des plans d'aménagement et d'occupation des sols des provinces et des villes relevant directement du pouvoir central, des plans d'aménagement et d'occupation des sols destinés à la défense ou à la sécurité nationale et assure la gestion foncière dans l'ensemble du pays. Le Comité populaire de Hanoi représente le peuple propriétaire des sols et assure la gestion foncière. La municipalité de Hanoi attribue le DUT aux organismes, aux groupements économiques, aux ménages et aux particuliers. Les entreprises à capitaux étrangers qui bénéficient d'une licence d'investissement peuvent se voir attribuer un DUT auprès du Comité populaire de Hanoi. Selon la loi foncière de 1993, les promoteurs immobiliers étrangers n'étaient pas autorisés à céder à titre onéreux les immeubles dont ils sont propriétaires sur les terrains concédés. Depuis l'apparition de la loi foncière de 2003, ils

peuvent désormais vendre les immeubles qu'ils ont édifiés. Les investisseurs doivent payer des frais de location de terrain à la Ville pour les projets de construction de logements à vendre ou à louer.

La municipalité assigne des terrains pour un usage stable et à long terme (le droit d'usage est permanent) avec des frais d'usage ou sans frais pour les Vietnamiens, les ménages, les organismes publics et l'armée populaire. Les groupements économiques utilisant des terrains pour la construction de logements à vendre ou à louer se voient attribuer les terrains moyennant le paiement d'une redevance à la municipalité. L'État peut récupérer le terrain à sa guise, à la condition de relocaliser les personnes ou organismes délogés.

La ville de Hanoi loue des terrains moyennant le paiement de loyers annuels aux individus vietnamiens et étrangers, aux ménages et aux organismes afin de faire des affaires. Ils peuvent louer les terrains ou bâtiments pour une durée qui ne doit pas excéder 50 ans ou 70 ans pour les projets d'investissement importants qui se situent dans les zones géographiques où les conditions économiques et sociales sont difficiles, nécessitant une période plus longue d'amortissement. À l'expiration de la durée prévue, la loi foncière précise que : « l'usager des sols peut obtenir de l'organe d'État compétent une prolongation de l'utilisation des sols » (article 67). Mais la loi foncière ainsi que les textes d'application de la loi ne prévoient pas de garantie pour les investisseurs. Quelles seront les procédures de cette prorogation ? En cas de non-continuation, comment les bâtiments construits seront-ils gérés ?

La loi foncière stipule que seuls les ménages et les groupements économiques auxquels l'État attribue le DUT en percevant l'impôt sur l'usage du sol ou ceux qui ont acquis le droit d'usage auprès d'un tiers disposent du droit de transfert du droit d'usage foncier. Les groupements auxquels l'État attribue des terrains gratuitement, n'ont pas le droit d'échanger, de céder, de donner, de louer, d'hypothéquer, d'affecter à un cautionnement ou d'apporter au capital d'une entreprise, leur DUT. C'est pourquoi, ceux qui ont besoin de transférer le DUT n'ont pas le droit de le faire et ceux qui ont besoin de terrain ne peuvent pas y avoir accès. Ainsi, le nombre d'opérations irrégulières ne cesse de s'accroître et échappe toujours à la gestion de l'État.

La décision no 91/2003/QĐ - UB du Comité populaire de Hanoi du 4 août 2003 fixe les règlements de l'adjudication du DUT en ce qui a trait aux investissements dans le domaine de la construction des infrastructures. Les conditions pour l'organisation de l'adjudication du DUT incluent un plan détaillé approuvé par des autorités compétentes. En ce qui concerne les projets de construction de logements à vendre ou à louer, les gagnants ont la charge d'investir dans les infrastructures. Le prix plancher de l'adjudication du DUT doit être approuvé par le Comité populaire de Hanoi. Cependant, seules les entreprises vietnamiennes ont le droit de participer à la mise aux enchères. Le nombre d'entreprises autorisées à participer à l'adjudication est d'au moins cinq.

La mise en oeuvre de la loi foncière de 2003 est un problème pressant pour la plupart des provinces et des villes du pays dont la ville de Hanoi parce que, d'une part, les autorités locales ne respectaient pas scrupuleusement la loi et, d'autre part, parce que les habitants manquaient de connaissances complètes sur la loi foncière.

Depuis le mois d'août 2005, treize équipes du ministère des Ressources naturelles et de l'Environnement (MRE) ont effectué, dans les 64 villes et provinces du pays, des inspections pour vérifier l'application de la loi foncière. Les membres de l'équipe ont souligné d'importantes faiblesses dans l'application de la loi foncière : l'attribution illégale de terres à des individus et l'empiètement sur des terrains publics; des retards dans le déploiement des projets en dépit d'un aménagement foncier adopté; le faible niveau professionnel des cadres. En outre, «les textes juridiques sur la gestion foncière ne sont pas toujours publiés par les autorités locales»⁶¹, a déploré le vice-directeur du Département des affaires foncières, relevant du MRE. C'est pourquoi, une grande partie de la population ne sait pas quels documents juridiques sont encore en application, quels sont les nouveaux règlements ou quels sont les échelons de compétence qui peuvent régler la question? La réinstallation des habitants, l'établissement de formalités quant à l'expropriation au service du déploiement de projets, ainsi que la construction de logements (à vendre ou à louer)... s'avèrent difficiles. Selon le MRE, 80% des plaintes populaires concernent le réexamen des indemnités

⁶¹ Ha Anh, *Courrier du Vietnam*, 26 août 2005

d'expropriation considérées comme «inacceptables» (ibid.). Les problèmes liés à l'établissement des formalités relatives à la gestion et à l'utilisation foncière ne font qu'accentuer les difficultés. Le ministre des MRE nous a fait part d'un paradoxe : « un grand nombre de cadres chargés du cadastre ont mal compris la loi foncière »⁶², d'où le retard dans l'attribution du «livret rouge» (loi foncière de 2003). Par exemple, la loi foncière, mise en vigueur le 1^{er} juillet 2004, ne demande pas de présenter le certificat de résidence régulière, mais des cadres locaux le considèrent comme une condition sine qua non pour l'attribution du «livret rouge». Ce retard pris dans l'attribution du DUT et du droit de propriété du logement a pour effet de ralentir les transactions immobilières

La gestion foncière et les réglementations relatives à l'aménagement foncier et à la propriété des terrains sont des problèmes importants que le pays doit résoudre. La question foncière et la maîtrise de l'usage du sol se trouvent être au centre de la problématique de l'amélioration de l'habitat et de la lutte contre la précarité. Des instruments juridiques permettant l'accès au sol et des techniques de programmation de l'aménagement s'avèrent nécessaires. Il faut en effet que les gestionnaires urbains soient en mesure d'élaborer une vision cohérente du devenir de la ville et de mobiliser l'investissement privé, tant en matière d'habitat qu'en matière d'équipements et de services urbains.

3.1.2. Les interventions de la municipalité en habitation et les obstacles à surmonter

3.1.2.1. Les interventions de la municipalité en habitation

Le marché de l'immobilier en général et celui de logement en particulier sont des secteurs particulièrement dynamiques qui affichent un taux de croissance moyen de nouvelles unités de 30% par année⁶³. À la ville de Hanoi, le parc de logements augmente annuellement d'environ 2 millions m² dont 60% du secteur formel et 40% du secteur informel. Bien que les activités de construction de logements augmentent considérablement, l'offre ne rencontre pas toujours la demande de logement. Le problème du logement n'est pas causé par une pénurie globale de l'offre de logement, mais plutôt par son accessibilité. Pour qui les logements sont-ils construits et quelle est leur mode de distribution ? Le prix du logement est beaucoup

⁶² Ngan Huong, *Courrier du Vietnam*, 31 août 2005

⁶³ Source : Ministère de Construction

supérieur au niveau de revenu pour la majorité de la population. Une conséquence de ce problème de l'accessibilité se traduit par le développement de quartiers périphériques non aménagés et la construction illégale de logements par des ménages à moyen et à faible revenu.

Malgré les résultats positifs tels l'augmentation du parc de logements, le développement des nouvelles zones urbaines avec les services complets, la ville de Hanoi demeure confrontée à plusieurs défis. La construction d'une ville implique des considérations économiques, sociales, architecturales, historiques et culturelles. L'enjeu réside dans la gestion harmonieuse de tous ces facteurs. Le rédacteur en chef de la revue « Construction » (Entrevue n° 6) souligne que « le nombre de logements augmente à Hanoi mais la qualité ne va pas toujours de pair avec le nombre ». Il ajoute que « la conception et la technique dans la construction de logements fait aussi objet d'un problème crucial pour la capitale ». La question qui se pose ensuite est celle de la « tolérance » de la Ville vis-à-vis les constructions irrégulières. À cause de l'absence de contrôle en matière d'urbanisme et de la tolérance de la municipalité, les occupations illégales des terrains ont parasité l'espace public et détruit le paysage urbain. À qui doit-on renvoyer la responsabilité? La réponse exacte n'est pas encore identifiée. Comment donc arrêter la construction illégale lorsque celle-ci est plus ou moins acceptée par les autorités à la condition de payer une amende? Le Vice-Président de l'Association d'aménagement et de développement urbain (Entrevue n° 8) pense que la municipalité doit améliorer les services urbains, dont les voies d'accès aux zones résidentielles. Pour la question des formalités administratives, le directeur de VINACONEX R&D JSC (Entrevue n° 9) trouve que le processus est « normal » et ne constitue pas un problème par rapport aux autres villes. Il souhaiterait néanmoins que le processus de traitement des dossiers soit « plus rapide et plus cohérent ». Les autres promoteurs de construction partagent cette opinion. Ils souhaitent voir une réorganisation des administrations locales compétentes pour faciliter l'accélération des procédures liées à l'émission d'un permis de construction ou de tout acte d'enregistrement nécessaire (Entrevues n^{os} 5, 13, 14).

Selon les interviewés, les cadres et les organismes (tant au niveau administratif que technique) n'ont pas les compétences suffisantes pour répondre aux besoins actuels (Entrevues n° 2, 7, 8, 15). Ceux qui définissent les politiques se basent sur des informations réellement obsolètes, a fait remarquer le directeur de l'Institut de sociologie (Entrevue n° 7). Il a justifié son opinion avec l'exemple suivant : suite à une commande du Service municipal foncier et du logement, l'Institut de sociologie a fait une enquête, en 1998, sur la superficie habitable par habitant de la ville de Hanoi dans le but de prévoir des stratégies de développement du logement dans la capitale pour la période 2005-2010. L'Institut a estimé un espace de 8 à 9 m² par personne à Hanoi en 1998 en se basant sur un échantillonnage de 800 à 1000 ménages. Le service municipal foncier et du logement a affirmé que le chiffre réel était inférieur à celui donné par l'Institut. La Ville a alors établi le chiffre de 8m² par personne dans ses orientations à l'horizon de 2010 en laissant tomber le chiffre que l'Institut avait étudié. Le résultat du recensement de la population et du logement a montré que la superficie habitable par habitant de la ville de Hanoi était de 8 à 9 m² par personne en 1999. La question ici est comment évaluer le développement résidentiel au niveau quantitatif si l'on met la donnée déjà obtenue dans les stratégies de développement pour les années qui viennent?

Selon le directeur de VINACONEX R&D JSC (Entrevue n° 9), la politique du logement soulève une nouvelle question. Auparavant, le logement était considéré comme un service social, non pas comme une marchandise. À l'heure actuelle, le logement est « une marchandise économique mais aussi sociale ». Son développement se fait donc conformément aux mécanismes du marché et de la politique sociale de l'État. Il faut du temps pour que la politique du logement se perfectionne. Le rôle des municipalités est décisif. Dans une ville comme Hanoi ayant une grande autonomie financière et des ressources techniques abondantes, l'enjeu consiste à mobiliser et gérer toutes les ressources. Le Vice-Président de l'Association générale de génie civil fait remarquer pour sa part que si les lois sur l'immobilier, le logement et la construction étaient bien établies, la situation du logement dans le pays en général et à Hanoi en particulier ne pourrait que s'améliorer (Entrevue n° 4).

3.1.2.2. *Manque d'articulation entre les outils juridiques*

Les autorités ont essayé d'établir une série des réglementations du parc immobilier conformément aux besoins d'une société de transition. Toutefois, la capacité de mettre en cohérence les réglementations est une dimension importante. Des normes irréalistes et non coordonnées empêchent le marché immobilier de fonctionner efficacement du fait qu'elles n'arrivent pas à satisfaire la demande des populations et qu'elles encouragent les activités immobilières irrégulières.

Certificat de DUT et de droit de propriété de logement

La loi foncière de 1993 régleme la délivrance du « livret rouge » pour les terres. En 1994, le gouvernement promulgue l'arrêt 60 qui concerne la délivrance du certificat de DUT et le droit de propriété de logement urbain – livret rose. Selon la loi foncière de 2003, les certificats DUT – les « livrets rouges » - doivent être établis selon un modèle uniforme, sur tout le territoire mais celui-ci ne témoigne pas de la propriété du logement ni de quelque construction se trouvant sur la terre. D'après le ministre de la Construction⁶⁴ : « quand l'habitant veut céder le logement et la terre sur laquelle ce logement se situe, le livret rose (arrêt 60) sera remplacé par un livret rouge (loi foncière 2003). Alors, ce qui est cédé perdra le logement ». Pour corriger cette lacune, le gouvernement a promulgué l'arrêt 95 le 15 juillet 2005 portant sur la délivrance du « livret rose » qui reconnaît la propriété du logement. Le ministère de la Construction est responsable de mettre en œuvre cet arrêt. Il existe donc deux certificats : un pour le droit d'usage des terrains (loi foncière, 2003) et l'autre pour la propriété du logement (arrêt 95, 2005). L'apparition de cet arrêt a suscité une vive réaction de la part de la population. Le fait de délivrer deux certificats en même temps contrarie les habitants en plus de renforcer la bureaucratie et la corruption. De plus, une fois qu'un ménage ou une personne ou un organisme construit un logement ou un établissement de façon légitime (avec de l'argent propre et sur des terrains reconnus par le certificat de droit d'usage des terrains et le permis de construction), il est évident que ce dernier devient leur propriété légale.

⁶⁴ VietNam net, site : <http://www.vnn.vn/chinhtri/doinoi/2005/08/476076/>

En dépit de la décision gouvernementale d'établir deux catégories distinctes de certificats, la délivrance des attestations a provoqué des débats houleux des députés permanents qui examinaient le projet de loi sur les logements lors de la réunion au début du mois d'août 2005. Les députés avaient des opinions très différentes sur le sujet. Trois solutions concernant le certificat ont été présentées : un seul certificat pour le DUT et le droit de propriété du logement; un certificat de DUT et un autre pour le droit de propriété du logement; le certificat de droit de propriété du logement pour ceux qui vivent sur des terrains loués ou dans un immeuble collectif, un seul certificat pour le reste. La majorité des députés souhaitait un retour à un seul certificat qui servirait à la fois à la propriété du logement et pour le DUT, mais d'autres étaient favorables à la séparation légale des deux cas de figure. La décision finale a été adoptée par la plupart des députés : on émet maintenant un seul certificat qui reconnaît le droit de propriété du logement et celui d'usage des terrains et celui-ci (arrêt 95, 2005) n'est pas obligatoire. Le Vice-Président de l'Assemblée nationale insiste : « Dans tous les cas, l'État récupérera le « livret rouge » (loi foncière, 2003) et le convertira en un nouveau livret qui inclura le logement et les terrains selon la décision de la loi de logement »⁶⁵. La remise du nouveau livret de propriété immobilière octroyé par le Comité populaire provincial ou municipal devrait se faire « sans engendrer de nouvelles tracasseries administratives pour la population », conclut-il.

Ainsi, l'arrêt 95 (2005) vient à peine de voir le jour qu'il risque d'être supprimé quand la loi sur le logement sera approuvée à la fin de l'année 2005. Selon les autorités du ministère de la Construction, 95% de la population rurale possède actuellement le « livret rouge » qu'on cessera de délivrer dans les villes en décembre 2005. Le passage à un nouveau livret entraînera des dommages non seulement au plan financier mais rendra aussi les populations méfiantes vis-à-vis des politiques gouvernementales.

Projet de loi sur les logements

Le projet de loi sur le logement qui vient de voir le jour est le centre d'attention tant des députés que des habitants. Le chef de la Commission juridique de l'Assemblée nationale, Vu Duc Khien, a présenté un rapport de collecte des avis des députés sur ce projet de loi à la

⁶⁵ *Thanhniên online* : <http://www3.thanhniên.com.vn/Nhadat.tno>

session de l'Assemblée nationale le 24 octobre 2005⁶⁶. « La quasi-totalité des députés sont tombés d'accord sur la politique du développement des logements telle qu'elle est stipulée dans le projet de loi. Certains demandent encore que soit définie une règle sur la transparence de cette politique »⁶⁷, remarque M. Vu Duc Khien. Certains insistent sur le fait que la gestion et le développement des logements doivent aller de pair avec une répartition équilibrée des habitants et la réorganisation du développement socio-économique, mais aussi avec la sécurité et l'embellissement urbain. Le député de Binh Duong, Tran Van Nam, demande des mesures pour rehausser la qualité des habitations à louer et renforcer la gestion des locations.

Cependant, certaines réglementations dans ce projet s'avèrent trop détaillées au niveau de la technique ou s'opposent à celles d'autres lois (dont la loi de construction). Mentionnons l'exemple suivant⁶⁸ : l'article 56 de la loi sur la construction stipule que : « les plans d'une résidence individuelle ayant une superficie de plancher totale supérieure à 250 m² et bâtie sur plus de 3 étages (...) doivent être dessinés par un organisme ou un particulier aux compétences reconnues... ». L'article 32 du projet de la loi sur le logement portant sur l'architecture résidentielle détermine que : « la résidence individuelle ne doit pas être inférieure à 6 m de largeur et 10 m de profondeur », que « la villa ne doit pas être construite plus de 3 étages et la superficie de construction ne pas dépasser à 50% de la totalité du terrain ». Il est souhaitable que les responsables cherchent à concilier le plus vite possible ces deux documents qui s'opposent pour éviter d'éventuelles ambiguïtés et faciliter les compromis entre les gestionnaires et les habitants.

3.1.2.3. Le prix incontrôlable des biens immobiliers

Le marché immobilier à Hanoi connaît des perturbations qui provoquent une envolée des prix. Le ministre de la Construction souligne quand il compare le PIB par habitant avec le prix immobilier des années 1990 à aujourd'hui, que « le prix du foncier et du logement dans notre pays se retrouve au rang le plus élevé par rapport aux autres pays du monde » (Kieu, 2003). Un Vietnamien ayant la résidence permanente (Viet kieu) en Australie a déclaré : « Je

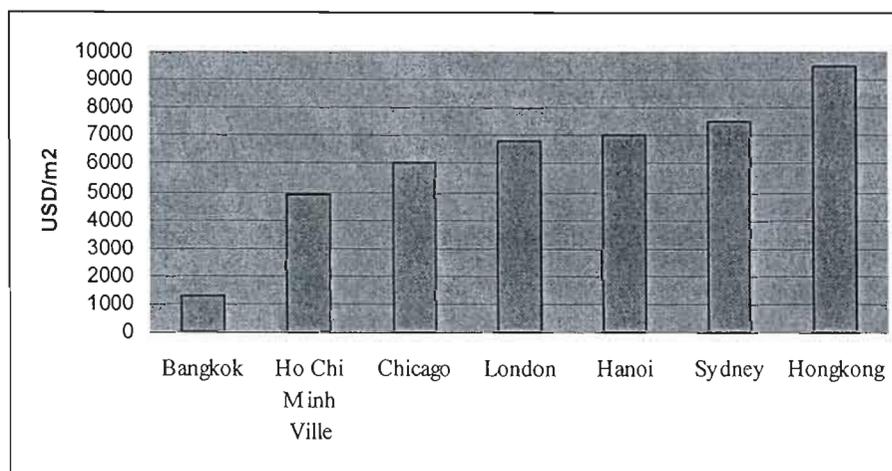
⁶⁶ Agence vietnamienne d'information, 25 octobre 2005

⁶⁷ *ibid.*

⁶⁸ Réunion de discussion sur la loi de logements des députés de Ho Chi Minh Ville du 6 septembre 2005.

veux acheter une maison pour une personne de ma famille à Hanoi mais je n'ose pas y penser parce qu'un morceau de terrain en banlieue coûte 1,5 milliards de dongs, ce qui équivaut à 150 000 AUD. Je peux acheter avec ce montant un terrain de 700 m² à Melbourne où le PIB par personne est 50 fois plus élevé » (ibid.).

Figure 10 : Prix des terrains en zones urbaines du Vietnam évalués par Dinning & Associates (2004)



Source : Building and Construction Authority, Singapore Gouvernement, site: <http://www.bca.gov.sg>

Il existe des causes multiples à cette flambée des prix. Le niveau élevé des prix du parc immobilier à Hanoi peut s'expliquer par le fait que ce marché se trouve dans le contexte d'une transformation profonde de la structure économique. L'immense besoin en logement de la population est aussi une autre raison. L'ouverture aux investissements étrangers constitue un élément déterminant. L'augmentation brusque du prix est due à une grande quantité de liquidités dont dispose une partie de la population, de gros bénéfices provenant des investissements dans les biens immobiliers et du relâchement de la gestion des dédommagements pour les expropriations. Une part de la population bénéficie des « affaires immobilières » (Entrevue n° 2). Ayant déjà quelques logements, elle continue à acheter des appartements et des terrains⁶⁹ dans le but de spéculer. Un autre phénomène qui fait augmenter

⁶⁹ Dans le langage populaire, la population dit « acheter le terrain » au lieu de dire « acheter le DUT ».

les prix est celui des entreprises conservant les terrains vacants pour faire de la spéculation foncière (Geertman, 2002). De plus, l'élargissement du centre urbain et les infrastructures de service contribuent aussi à la fièvre immobilière, insiste le directeur de l'entreprise privée de construction No. 1 (Entrevue n° 13). Le chef du Comité des prix relevant du Service des finances et des prix de Hanoi souligne que le manque de professionnels pour établir une tarification est un autre facteur de la hausse vertigineuse du prix du terrain ces derniers temps⁷⁰.

De son côté, l'État et le Comité populaire de Hanoi, dans le but de contrôler les prix, essaient d'établir le prix officiel. Cependant, le prix fixé par les autorités pose « plus de problèmes qu'il n'en résolve » (Pandolfi, 2002 : 204). Pour le cas des compensations, la Ville applique les prix inférieurs aux prix du marché. Cette pratique, qui engendre des conflits et la méfiance des habitants locaux, ralentit le déroulement des ouvrages de construction. Pour le cas des joint-ventures, l'État utilise les terrains comme l'apport de la partie vietnamienne au capital. Les investisseurs étrangers se plaignent que le loyer foncier qu'ils doivent payer est beaucoup plus élevé que celui des entreprises nationales. De plus, les autorités interviennent « trop dans la fixation du prix des terrains » (Pandolfi, 2001 : 11), ce qui empêche ce marché de fonctionner correctement et favorise de nombreuses stratégies informelles.

3.1.2.4. La situation du marché immobilier : le marché officiel et le marché informel

Depuis plus de dix années, l'État a promulgué un bon nombre de politiques permettant de faciliter la création et le développement du marché immobilier au Vietnam. Dans l'ordonnance de logement (1993), l'État a autorisé les transactions de logements. Le code civil de 1995, promulgué par l'Assemblée Nationale, prévoit des dispositions relatives à la reconnaissance du droit de propriété domaniale, au contrat civil sur les activités domaniales, à la caution, au contrat sur des transactions des logements, au transfert et à la location du droit d'usage foncier. Il s'agit là de transactions civiles se rapportant au sol, au logement ainsi qu'aux biens attachés au sol (Partie II : Des biens et du droit de propriété, Code civil, 1995). Une fois le droit d'usage du sol obtenu, il est possible de le céder, de le louer, de le relouer,

⁷⁰ *Courrier du Vietnam*, 20 novembre 2002

d'effectuer une donation, d'en laisser la caution à un autre vietnamien ou à un organisme susceptible d'être propriétaire d'un tel droit (loi foncière, 2003).

Le parc immobilier est en pleine mutation surtout en ce qui concerne les bureaux et les maisons d'habitation. Selon le directeur du Bureau de gestion des logements du ministère de la Construction (Entrevue n° 10), le marché immobilier est bien en place et les opérations se développent rapidement. On note un accroissement des transferts du droit de propriété du logement et du droit d'usage de terrain d'habitation ; de la vente des logements appartenant à la propriété de l'État et du transfert du droit d'usage de terrain au locataire; de la location et la vente des logements ; de l'adjudication des terrains etc. Jamais avant aujourd'hui n'avons-nous observé un tel accroissement de la location des sols, des logements, des bureaux, des bâtiments pour les activités de construction et de commercialisation, du cautionnement immobilier auprès des banques et des établissements de crédits pour avoir accès aux sources de capitaux ou d'apport du droit d'usage dans une entreprise. Les établissements de production, de commercialisation et de courtage immobiliers apparaissent et prennent de l'expansion.

Officiellement, les activités immobilières doivent être autorisées par l'État représenté par son Comité populaire municipal et son service de gestion foncière et du logement. Mais seulement 40% des transactions sont déclarées auprès des organismes compétents⁷¹. En pratique, un très grand nombre de transactions sont faites sommairement sur un bout de papier que l'on fait « timbrer » au Comité populaire du quartier (Parenteau, 1997). De nombreuses personnes sont propriétaires de fait, mais ne disposent pas de titre de propriété. Il leur est difficile de revendre leur bien et ils s'exposent à des risques de contestation.

La spéculation sur les droits d'usage et sur la propriété des biens immobiliers est en quelque sorte le premier instrument d'enrichissement dans les grandes villes, notamment à Ho Chi Minh Ville et à Hanoi. Depuis la fin des années 1990 à aujourd'hui, l'acquisition du DUT et de logements est considérée comme le meilleur moyen d'épargner pour plusieurs habitants

⁷¹ Agence vietnamienne d'information

d'Hanoi. À côté de la doctrine officielle de la propriété publique du sol, il s'est en fait créé progressivement un marché privé de droits d'usages quasiment incontrôlé (Entrevue no 8).

Le marché immobilier vietnamien comprend un marché officiel et un marché informel. Le marché informel est très dynamique mais il est difficile à contrôler par l'État à cause de l'inadéquation qui existe entre le cadre juridique et les faiblesses dans la gestion même de l'État :

- Les conditions de cession, de cautionnement foncier sont effectivement difficiles. Ces transactions devraient être homologuées par des organismes compétents. Or, il est fréquent que les transactions se négocient entre le vendeur et l'acheteur sans autorisations de l'État, situation qui ouvrira la porte aux fraudes fiscales. Nous pouvons expliquer que d'une part, les habitants veulent éviter de payer diverses taxes et redevances assez élevées et d'autre part, les procédures d'opération encombrantes causent aussi ce phénomène. Nguyen (2004) nous donne un exemple. Celui qui vend un bien immobilier doit passer les formalités d'autorisation auprès des autorités compétentes, présenter par la suite son dossier à l'autorité fiscale et payer la taxe de transfert de la propriété. Celui qui l'achète doit payer un droit d'enregistrement et retourner à la conservation des hypothèques pour certifier la superficie de l'immobilier acheté, doit établir les coordonnées cadastrales... et recevoir un certificat du droit d'usage de son bien immobilier.
- Les activités de promotion immobilière sont encore spontanées et sont encore trop mal organisées pour être réellement efficaces. Depuis l'apparition de la loi foncière de 1993, on note une forte augmentation du nombre d'opérations; les acheteurs sont curieux et désirent davantage d'informations et la promotion immobilière se développe rapidement. C'est dans ce contexte que le courtage immobilier voit le jour sous diverses formes : soit individuel ou un groupe de personnes, soit des sociétés à responsabilité limitée un peu plus professionnelles qui fondent un centre d'information et de promotion immobilière. Ils travaillent en tant que fournisseur d'informations, non comme consultant. Les activités de ces derniers (considérées comme des activités commerciales) échappent encore à la gestion publique.

- Malgré la promulgation d'un ensemble de politiques et de dispositifs financiers (concernant la taxe et le loyer fonciers, la taxe sur le transfert du DUT, le mécanisme relatif à l'utilisation du capital foncier dans la mobilisation de fonds nécessaires au développement des infrastructures, le fonds de financement du développement urbain ou de logements, etc.) ces mesures « ne sont pas encore suffisamment incitatives pour accélérer la création et le développement du marché immobilier » (Entrevue n° 7).
- La gestion publique du marché immobilier accuse encore de nombreuses insuffisances et « il manque encore une conservation unique des hypothèques qui permet d'enregistrer l'achat ou le transfert de la propriété des logements et de surveiller les activités immobilières» (Nguyen, 2004 : 5). Les informations concernant les évolutions du marché immobilier et les services de conseil sont indispensables pour garantir une certaine sécurité aux opérations du marché. Toutefois, « l'État n'accorde pas encore une attention adéquate à la mise sur pied des établissements publics pour compenser les faiblesses des établissements non publics » (ibid.).

3.2. Le Comité populaire de Hanoi et la gestion du parc résidentiel existant

3.2.1. Regard général sur le parc de logements à Hanoi

La haute densité de population et la pression qu'une telle population fait subir aux infrastructures - le système de drainage déjà inadéquat, notamment - deviennent des questions insolubles dans les grandes villes du pays. Selon les données statistiques de 1999, les anciens bâtiments collectifs bâtis au cours des 30 années précédentes ont représenté 6,8% du parc de logement à Hanoi. La plupart de ceux que l'on trouve aujourd'hui sont sérieusement dégradés. Les besoins de logements augmentent de jour en jour tandis que le fonds de sols est limité.

Dans ce contexte, la ville de Hanoi projette de construire des immeubles à plusieurs étages dans de nouvelles zones urbaines, ce qui est considéré comme le compromis optimal entre les avantages économiques et sociaux. Les autorités municipales ont accéléré, dans le

programme d'amélioration d'hébergement de la population, le rythme de la construction de 65 nouveaux quartiers résidentiels, d'une superficie totale de 2 000 ha (Entrevue n° 12). Hanoi a élaboré le plan de construction pour 2005 de quelque 25 millions m² d'habitation. À ce jour, 12 ouvrages sont en déploiement. Il s'agit, entre autres, des quartiers Trung Yen, Linh Dam, Dinh Cong, Dai Kim-Dinh Cong, du village international Thang Long ...

Les activités de construction et de rénovation des logements des résidents servent principalement à leur besoin ou quelques fois à leurs affaires. Environ 90% de Hanoïens comptent bâtir une extension à leur propriété ou améliorer l'état général de leur logement. Ces activités de construction et de rénovation satisfont les besoins immédiats des résidents, mais influencent aussi l'architecture urbaine par leur spontanéité. Cependant, « en raison de l'important développement des projets de logements, le taux de construction informelle a tendance à diminuer », souligne le rédacteur en chef de la revue de Construction (Entrevue n° 6). Les immeubles construits dans les dix dernières années à Hanoi ont principalement de 9 à 12 étages. Il y a des immeubles de plus de 30 étages et des villas du haut de gamme à Trung Hoa - Nhan Chinh (Entrevue n° 9). Les appartements couvrant de 80 à 160 m² se composent généralement d'un salon (de 15 à 45m²), d'une salle à manger et d'une cuisine (pouvant aller jusqu'à 24m²), de deux à quatre chambres à coucher (de 12 à 25 m²) et d'une ou deux toilettes (un minimum de 4m²).

En terme d'architecture urbaine, on dénote une trop forte densité de construction de projets immobiliers intra-muros. Selon la norme de construction du Vietnam, la densité de construction minimale d'un bâtiment de plus de 7 étages oscille entre 30 % et 40 % (pour préserver de nombreux espaces non bâtis). Il y a cependant de nombreux projets qui comportent une proportion de construction de plus de 50 %, dont les projets de Nam Thanh Cong (60 %) et de Lang Ha (55%) (Entrevue n° 15). En pratique, la distance entre les projets de construction de logements et la route est souvent courte. Prenons l'exemple sur la rue Pham Ngoc Thach : le bâtiment 3A de 16 étages se trouve à seulement trois mètres de la route. Sur cette même rue, d'autres immeubles sont si proches du chemin que les gens qui y passent en voiture ont le sentiment que les bâtiments s'élèvent bien au-dessus de leur tête. Comme il n'y a pas de règlement spécifique dans ce domaine, il est impossible d'exiger que

des investisseurs modifient la structure des bâtiments. Il devient donc urgent de mettre à jour les normes sur les activités de construction qui peuvent rattraper la situation actuelle aussi bien que l'orientation du développement des activités de construction.

Récemment, il y a quelques associations étrangères qui se sont engagées dans les projets de construction telles que JICA (Japanese Investment Cooperation Agency) et KOICA (Korean Overseas Investment Cooperation Agency) et CIPUTRA (Corporation Indonésienne). La participation de ces compagnies joue un rôle très important dans le processus de développement de projets de construction de haute qualité à Hanoi. Généralement, avec la qualité de la construction et des services, le prix de vente d'appartements produits par les investisseurs étrangers est plus élevé que les appartements construits par les promoteurs domestiques.

3.2.2. Les logements dans les quartiers anciens

Les quartiers anciens se caractérisent par une grande densité de population et un remarquable manque d'espace. Selon le rapport d'«aménagement global de Hanoi» du Comité populaire de Hanoi, dans 13 des 18 districts de l'arrondissement de Hoan Kiem, le pourcentage d'espace construit atteint 72%. Il atteint même entre 85 et 87% dans certains quartiers tels que Dong Xuan, Hang Dao, Hang Buom, etc. (Nguyen Huu Minh, 2002). La superficie de l'espace vert de cet arrondissement n'est que de 0,68 m² par personne, comparativement à 1,1 m² par personne dans l'ensemble de la ville (ibid.).

Le vieux quartier de 36 rues cumule traditionnellement deux fonctions : logement et commerce. Dans le vieux quartier de Hanoi, plusieurs des édifices « boutique-habitation » ont été construits fin du XIX^{ème} - début du XX^{ème} siècle. Ce sont pour la plupart « des maisons en tube », à façade étroite avec un long couloir. Ces maisons, généralement à un ou deux étages, sont agrémentées d'une soupenne ou d'une mezzanine pour le stockage ou le couchage, en cas d'inondation. Une maison en tube ne dispose en général que d'un seul endroit réservé aux activités hygiéniques, auquel les 10 à 15 foyers qui y vivent peuvent avoir accès.

Figure 11 : Maisons dans les anciens quartiers



Les maisons dans ce quartier se trouvent actuellement vieilles et en mauvais état, en raison de l'ancienneté, de l'explosion démographique et des mauvaises conditions d'hygiène. La plupart des habitations du quartier sont des maisons tubes mais «la majorité a été défigurée » (Entrevue n° 2). Les résidents ajoutent des étages, élargissent la maison, comblent les cours prévues : « Cent pour cent des nouvelles constructions dans les 36 rues sont illégales et même quand les habitants ont des permis de construire, ils ne les respectent pas », relève Ha Van Que⁷². Auparavant, il y avait des cours intérieures, des jardins et d'autres espaces communs. Depuis 1980, en raison de l'augmentation du nombre de membres des familles, les ménages en profitent maintenant pour construire de nouvelles pièces qui sont sombres, humides et malsaines. Ils ne se préoccupent pas des conditions hygiéniques ni de l'esthétique architecturale de la maison. Ces constructions influencent l'état du système d'évacuation des eaux qui se dégrade de plus en plus, ce qui appauvrit la qualité de vie des habitants.

⁷² Journal l'Alsace- le pays en ligne (1997), site : http://www.lepays.net/jdj/97/09/14/IGF/1/article_2.html

Hoang (2002) a identifié les problèmes les plus persistants dans le vieux parc immobilier de la ville:

- une pénurie de surface habitable résultant de l'amélioration du niveau et du mode de vie des ménages, de la détérioration des maisons, de la mauvaise utilisation des espaces intérieurs et extérieurs;
- la disparition progressive des valeurs traditionnelles;
- la détérioration de l'environnement à l'intérieur des maisons;
- l'intégration massive et désordonnée des appareils ménages modernes;
- la détérioration des infrastructures techniques;
- les effets négatifs sur le paysage urbain résultant de la construction récente de certains édifices résidentiels et commerciaux.

Le Comité populaire de Hanoi cherche depuis une dizaine d'années à mettre en œuvre diverses actions pour conserver le paysage traditionnel et améliorer les infrastructures de ces quartiers. Bien que d'année en année il y ait une hausse constante des investissements pour l'approvisionnement en eau potable, l'évacuation des eaux usées, le traitement des déchets et l'assainissement de l'environnement, la Ville n'arrive pas à atteindre les objectifs visés pour diverses raisons dont « le manque de financement et les insuffisances en matière de gestion administrative » (Nguyen Huu Minh, 2002 : 123).

Le Vice-Président permanent de l'Association des architectes du Vietnam (Entrevue n° 2) a exprimé ses préoccupations quant à la question de la présence de nouvelles habitations dans les anciens quartiers de Hanoi qui sont, à son avis, des vestiges historiques à préserver. Ha Van Que qui travaille au bureau de l'architecte en chef, déclare que « nous n'avons pas les moyens financiers. Pourtant, cela fait dix ans que le gouvernement réfléchit à la préservation du patrimoine »⁷³. Cependant, pour le directeur du Centre national de la préservation des monuments, le manque d'argent est un faux prétexte : « ce n'est pas une question financière, la politique de préservation n'est pas efficace »⁷⁴, estime-t-il.

⁷³ Journal l'Alsace- le pays en ligne (1997), op.cit.

⁷⁴ *ibid.*

3.2.3. Les immeubles collectifs – Khu tap the (KTT)

Au niveau de l'organisation des formes d'habitations, les immeubles collectifs étaient le symbole de « l'idéal socialiste et collectiviste » (Trinh, 2002). L'État les a construits pour répondre aux besoins urgents en logement de ses fonctionnaires. En 1968, les premiers immeubles collectifs vietnamiens, composés de béton préfabriqué, ont été construits à titre expérimental dans les quartiers de Bach Khoa, Truong Dinh et Yen Lang. Par la suite, seize autres ensembles résidentiels ont poussé un peu partout: Thanh Xuan, Thanh Công, Trung Tu, Khuong Thuong, Van Chuong, Bach Khoa, Kim Giang, Nghia Do. Au total, Hanoi compte aujourd'hui quelque 500 immeubles, souvent à cinq étages avec au total 15 000 appartements, soit 70% du parc immobilier construit durant ces 30 années. Plusieurs bâtiments ont été construits sans l'installation des services nécessaires à la vie collective, sans une planification d'aménagement globale. Au début des années 1990, la construction des habitations destinées aux cadres et financés par l'État a pris fin. Parce qu'elles manquaient d'entretien, ces habitations se sont progressivement dégradées et c'est au même moment que les subventions d'État en habitation ont cessé. Les habitants sont obsédés par le mauvais état de ces bâtiments dont certains devenaient de « véritables bidonvilles » aux yeux de la population (ibid.).

Selon le directeur du département central d'expertise de la qualité, qui relève du ministère de la Construction⁷⁵, sur la totalité des 500 bâtiments en béton préfabriqués à Hanoi, 35 ont subi de graves affaissements de terrain. Ce fut notamment le cas pour le bâtiment A8 à Nghia Do et C1 à Thanh Cong, dont les murs lézardés et inclinés ont entraîné une rupture des soudures et des matériaux. D'après les chiffres du Service des ressources naturelles, de l'environnement, de la gestion foncière et du logement, la corrosion des éléments d'acier dans les deux cités collectives Thanh Xuan et Thanh Cong est évaluée à 22,5% et la réduction de la résistance du béton se situerait entre 13,5% et 28,1%. Dans plusieurs immeubles, l'interface des tréfilés est réduite de 50%. À cause de la dégradation des soudures et de la mauvaise qualité de la couche imperméable, beaucoup de bâtiments subissent des infiltrations et des suintements d'eau. Dans le quartier Thanh Xuan Bac, 58% des fondements des

⁷⁵ Courrier du Vietnam, août 2005

bâtiments sont imbibés d'eau, attaquant peu à peu le béton et l'acier. Les infrastructures techniques se dégradent à tel point que les eaux usées inondent presque en permanence le rez-de-chaussée des bâtiments (Entrevue n° 11).

Figure 12 : Immeubles collectifs – KTT dans le quartier Trung Tu



Le désordre dans la construction et l'agrandissement anarchique des appartements sont les causes principales de la dégradation des immeubles. Les gens ont procédé à des agrandissements sauvages, envahissant les espaces publics et les corridors sans l'autorisation des autorités. Nous trouvons partout des cloisons installées sur les balcons pour élargir l'espace habitable précaire de ces immeubles. De plus, les fondements de béton en radeau installés sur des supports de sable ou de pieux mous ne conviennent pas aux sols instables ou à la composition géologique complexe de Hanoi; ceci expliquerait donc les fréquents affaissements de terrain.

Certains immeubles tombent dans un état de délabrement, d'isolement et d'appauvrissement sur le plan social. La ségrégation basée sur les conditions de vie est de plus en plus présente entre les groupes sociaux. Trinh (2002) nous donne une illustration de la vie des familles de la Compagnie textile du 8 mars.

Cas des immeubles collectifs de la compagnie textile du 8 mars, situé dans le quartier Quynh Mai de l'arrondissement Hai Ba Trung

Le quartier dénombre 36 immeubles dont 21 sous la gestion du Service des ressources naturelles, de l'environnement, de la gestion foncière et du logement et 15 sous la gestion de la Compagnie textile du 8 mars.

Dans la phase de transition économique, marquée par la chute de la production des usines textiles, les ouvriers ont souffert de grandes difficultés sur le plan de leur vie quotidienne. Cette situation a profondément influencé le revenu et la vie des ouvriers qui avaient l'habitude de vivre de leur salaire et des subventions au logement. Le groupe d'immeubles de la compagnie est devenu en une décennie un quartier de familles pauvres. Avec un salaire moyen de 300 000 dongs, le niveau de vie de la majorité des familles y est passé dans la catégorie de la pauvreté selon les critères du Vietnam avec un revenu mensuel moyen inférieur à 350 000 dongs par personne dans les arrondissements urbains et à 270 000 dongs par personne dans la banlieue⁷⁶. Nombre d'entre eux sont des tisserands à la retraite et vivent de leur maigre pension. Issus d'un bas niveau d'instruction, ils n'ont pas de métier d'appoint et ne peuvent pas faire preuve de suffisamment d'initiative pour continuer à gagner leur vie dans l'économie de marché.

Lors de leur construction des années 1960, ces appartements de 16 à 18 m² devaient répondre aux besoins de groupes de jeunes tisserands de trois à quatre personnes. Ces appartements logent maintenant de larges familles dont plusieurs comprennent des membres de trois générations. Manquant d'entretien et de réparation, les immeubles se sont rapidement détériorés. À chaque étage, de 5 à 10 familles partagent une même salle de bain et un même cabinet d'aisance. Un seul robinet sert aussi aux besoins de tous ces gens. Il apparaît clair que les conditions et l'hygiène des lieux se sont significativement dégradées.

Les habitants de la Compagnie sont de plus en plus marginalisés par la nouvelle économie urbaine. Un petit nombre de ménages cherche à trouver un emploi dans le secteur informel. Mais ils sont en concurrence avec les gens venant de provinces rurales migrant vers la ville. Les habitants de ces immeubles sont pessimistes et inquiets quant à la possibilité de se sortir du cercle vicieux de la pauvreté. La perspective de recevoir l'aide de la part de la Compagnie, des autorités locales n'a pas été encore envisagée. Le développement de la communauté avec l'assistance des ONG nationales et internationales est encore à l'étape de l'étude expérimentale.

Source : Trinh, (2002 : 94 et 95).

⁷⁶ Le Comité populaire de Hanoi a promulgué le 28 septembre 2005 la décision 6673/QD-UB portant sur les critères de la pauvreté pour la période 2006-2010 selon laquelle les familles dans les arrondissements urbains ayant un revenu mensuel inférieur à 350 000 par personne et dans les districts ruraux inférieurs à 270 000 par personne sont pauvres.

Selon le service des Ressources naturelles, d'Environnement, de Gestion foncière et de Logement de Hanoi, une grande proportion des logements dans l'ensemble des anciens immeubles sont considérés dangereux: 65% doivent être rénovés dont 5% doivent être reconstruits de part en part. Parallèlement à l'aménagement de nouveaux quartiers urbains, la municipalité préconise de restaurer ou d'entreprendre des opérations de démolition-reconstruction des anciens immeubles collectifs. Pour les autres immeubles, le ministère de la Construction propose une méthode qui consiste à revêtir de carreaux les murs extérieurs en vue de freiner leur dégradation. Les programmes de démolition sont accompagnés de programmes de reconstruction sur les mêmes sites. Les nouveaux immeubles sont en effet plus hauts (à partir de 9 étages contre 5 dans un KTT ancien) ce qui permet d'accueillir de nouveaux habitants.

Réhabilitation et reconstruction de vieux immeubles à Hanoi

Plus de 27 500 familles logeant actuellement dans les vieux immeubles insalubres de la capitale seront relogées. La fin des travaux de réhabilitation ou de reconstruction est prévue pour 2015. Hanoi compte 23 quartiers résidentiels où l'on trouve des bâtiments de quatre à cinq étages et une dizaine, avec les bâtiments d'un à deux étages, construits pour la plupart pendant la guerre. Mal entretenus, ces édifices sont aujourd'hui devenus insalubres, voire dangereux. Facteur aggravant, les locataires ont au fil du temps procédé à divers aménagements qui ont eu pour effet de fragiliser la structure des bâtiments. Selon une récente enquête auprès des habitants, 80 % d'entre eux attendent que la ville les réhabilite ou tout simplement les reconstruise. Dans son programme de réfection de ces logements, le Comité populaire de Hanoi s'est fixé l'objectif de les remettre en état ou les reconstruire d'ici à 2015. Dans un souci de concertation, les familles seront associées au projet de réhabilitation ou de reconstruction.

Le programme de réhabilitation et de reconstruction sera divisé en trois phases, sachant que durant la phase des travaux, la ville mettra à disposition 20 % de son parc foncier pour la construction d'habitations provisoires, ou 50 % de son parc immobilier en appartements, pour assurer le relogement des habitants. D'ici à 2006, phase d'étude technique d'une enveloppe prévisionnelle de 150 milliards de dongs, six premiers quartiers seront sélectionnés pour réhabilitation. Dans la deuxième phase (2006-2010), les bâtiments les plus anciens seront reconstruits. Enfin entre 2010 et 2015, les derniers immeubles insalubres seront remplacés. Selon Do Hoang An, Vice-Président du Comité populaire, l'opération de réhabilitation et de reconstruction de vieux immeubles de la capitale coûtera au total 1 000 milliards de dongs. Jusqu'à maintenant, Hanoi n'a pu faire reconstruire que cinq immeubles trop vétustes et réparer une dizaine d'autres.

Source : Agence vietnamienne d'information (août 2005)

Toutefois, la mise en service de nouveaux immeubles n'est pas vraiment simple. En effet, les habitants sont psychologiquement "allergiques" aux immeubles collectifs et aiment vivre dans des logements individuels. En pratique, l'espace public interstitiel entre les bâtiments est très occupé. La cession non réglementaire du droit de bail est issue de la difficulté d'identifier la propriété du bail. Des changements d'usagers entraînent souvent la restauration et l'extension des appartements. La superficie agrandie est parfois plus grande que celle représentée sur le document légal. Le projet de rénovation des immeubles de Nguyen Cong Tru est un exemple probant : la part agrandie illégale est de 10 500 m² contre 10 300 m² de la superficie officielle⁷⁷. Un autre problème complexe réside dans le retour des habitants dans les immeubles. Des habitants sont prêts à déménager durant les travaux à condition qu'une fois les travaux achevés, ils puissent réintégrer leur domicile (notamment les ménages habitant au premier étage qui utilisent leur domicile comme une boutique), tandis que les investisseurs comptent utiliser le premier étage pour faire des commerces et pour les services collectifs (stationnement, sécurité, etc). D'ailleurs, la valeur des appartements reconstruits est supérieure à celle des anciens appartements qui sont souvent exiguës et peu confortables. Les familles doivent donc payer une différence assez importante. La plupart des ménages à faible et moyen revenu sont dans l'impossibilité de régler cette somme. Le directeur du département de Construction urbaine et de Cadastre (Entrevue n° 12) constate que les conditions de vie varient d'un ménage à l'autre : il y a des familles ayant le niveau de vie à l'aise et, à l'inverse, il existe également des familles défavorisées. Mais d'après lui cela s'explique par le fait que « les habitants ont toujours eu l'habitude d'attendre des subventions de l'État ». Enfin, en raison de l'idéologie de la « période de subvention », certains habitants souhaitent toujours le financement de l'État.

La réhabilitation urbaine devrait faire partie permanente de la politique de logement de Hanoi. Une politique efficace permettrait d'améliorer les conditions de vie des habitants urbains et d'intégrer les quartiers à la ville.

⁷⁷ *VietnamNet*, site: 08:30' 23/03/2005 (GMT+7) <http://www.vnn.vn/xahoi/doisong/2005/03/397535/>

3.2.4. Les logements en lotissement

Lors de l'application du protocole de « coopération entre l'État et le peuple », l'État a distribué de grands terrains aux organismes et aux entreprises publics qui les segmentent par la suite. Chaque employé a à sa disposition un lot sur lequel il peut construire sa maison par ses propres moyens financiers et selon ses goûts de décoration intérieure et extérieure. Les organismes et entreprises prennent en charge les installations d'infrastructures de l'ensemble. Cependant, cette façon de faire les choses implique diverses conséquences (Nguyen Huu Minh, 2002) :

- les maisons sont souvent construites avant que les réseaux d'alimentation en eau et en électricité soient installés;
- la qualité des infrastructures dépend toujours de la capacité financière de l'organisme public;
- dans certains cas, l'organisme doit vendre une partie du fonds de terre réservé aux infrastructures pour être capable de financer les travaux d'infrastructures, d'où la réduction de la voirie et des espaces publics.

Les questions posées sont : si les organismes et les entreprises dressent eux-mêmes la planification de ce site, quelle est la relation entre les organismes et le Comité populaire de Hanoi sur ce dossier? Quelle est la responsabilité de la Ville en matière d'urbanisme de ce secteur? Pour corriger les inconvénients mentionnés ci-dessus, il serait nécessaire que la municipalité et ces organismes se coordonnent bien dans ce dossier. Il faudrait envisager que les services municipaux compétents (Service de la construction et service de l'aménagement et de l'architecture) soient responsables de réviser des normes de construction ainsi que celles des infrastructures avant d'octroyer les terrains aux demandeurs de logement.

3.2.5. Les habitations irrégulières de la Ville

Les habitations dites « irrégulières » se caractérisent par l'anarchie de leur construction et l'absence presque totale d'équipement d'infrastructures sur leur site. De nombreux quartiers d'habitations spontanées et irrégulières « poussent » spontanément un peu partout, tant à la périphérie des villes qu'à leur centre.

Nous pouvons citer comme exemples le quartier qui se trouve sous le pont Chuong Duong, le quartier Bai Phuc Xa et d'autres quartiers tels que Mai Dong, Thanh Luong, etc. Une grande

partie des habitants de ces quartiers sont issue de la campagne et leur venue a contribué à augmenter le nombre des familles défavorisées de la ville. Les maisons de ces quartiers sont de mauvaise qualité et sont construites avec des matériaux peu fiables. Un bon nombre de maisons ont été construites de façon clandestine ou à la suite d'occupations illégales de terrains. Pour réaménager ces sites, les responsables municipaux doivent faire face à une réalité qui existe depuis longtemps : pour devenir propriétaire d'une maison, les occupants commencent par une maison flottante, puis une autre sur pilotis avant de passer à un logement avec des fondations et enfin, la dernière étape est une maison en béton pour formaliser l'occupation. La production de logement actuelle ne répond pas à l'accessibilité de masse. Par conséquent, l'occupation informelle devrait être considérée comme une solution du logement plutôt comme un problème. Fournir les services de base avec l'assistance technique serait une solution pratique pour intégrer ces quartiers à la Ville.

En observant les façades des bâtiments de divers quartiers de la ville, nous constatons la présence de plusieurs petites maisons de formes très variées (en triangle ou en trapèze, par exemple) qui sont étroites et profondes de 2 ou 3 mètres seulement. La construction des maisons s'accompagne de petites boutiques en très mauvais état où se pratique le commerce. On trouve même une série de maisons le long du chemin de fer dont chacune mesure 2 m de large et à peine plus d'un mètre de profondeur (certains font à peine 4 m²). Les gens cherchent à occuper plus d'espace en hauteur. Ils construisent des maisons dont le rez-de-chaussée triangulaire est surmonté d'un ou deux étages en trapèze, agrémentés de balcons, dans un effort de s'ouvrir le plus possible sur la rue, ce qui entraîne des conséquences désagréables, enlaidit le paysage urbain, détruit l'architecture traditionnelle et influence sur l'environnement vital.

Si l'on exclut les immeubles qui ont été construits en conformité avec les plans d'aménagement, beaucoup de maisons sont bâties sans l'autorisation des pouvoirs publics ou ne sont pas construites selon les normes des permis de construction obtenus. Dans les textes officiels au sujet de l'élargissement des grands axes dans les arrondissements et districts, le Bureau de l'architecte en chef a précisé que les maisons de moins de 4 m de large et de moins de 40 m² après l'aménagement devraient être intégrées dans un bloc architectural (avec les maisons voisines) lors de la reconstruction. Quant aux surfaces trop petites (de moins de 25

m²), il faudra qu'elles soient toutes évacuées pour éviter que ne réapparaissent des constructions provisoires, des gargotes et de petits commerces. Cependant, après une évacuation, les habitants se précipitent normalement pour consolider les parties restantes de la maison en quelques nuits (par exemple : le cas du quartier Nga Tu So). Le problème est difficile à régler car la municipalité ne prend pas de mesures pour sanctionner les violations : « l'incapacité de l'État à répondre rapidement à la demande en matière de logement, jumelée au besoin domiciliaire urgent, a obligé les autorités municipales à être très flexibles et à tolérer les construction sans permis » (Geertman, 2002 : 152).

Figure 13 : Maisons récemment construites dans la rue Dao Tan



3.3. Le Comité populaire de Hanoi et les nouveaux développements résidentiels

En 2001, le Comité populaire de Hanoi a publié un communiqué officiel sur l'organisation de la construction des immeubles en hauteur et le développement de nouvelles zones urbaines. Une norme importante stipule qu'environ 60% du terrain doivent destiner à la construction des immeubles en hauteur. Dans les quartiers plus récents, on trouve à la fois des immeubles collectifs à plusieurs étages et des habitations individuelles (des villas de 200 à 300 m² et maisons en tube de 65 à 80 m²). Des systèmes d'infrastructure (route, électricité, eau...) et des services (garderie, écoles, marché, centre de commerce, parking, centre de santé...) sont également installés.

Tableau 7 : Projets de nouveaux quartiers urbains réalisés par les compagnies publiques

Compagnies	Projets
VINACONEX	Nouveaux quartiers urbains : Trung Van, Trung Hoa-Nhan Chinh, Ngoc Thuy 1, etc.
HUD	Nouveaux quartiers urbains : Dinh Cong, My Dinh, Viet Hung, Phap Van, le péninsule Linh Dam, Nord de Linh Dam, Nam Thang Long, etc.
HANDICO	Nouveaux quartiers urbains : Dai Kim-Dinh Cong, Sai Dong, Cau Buou, Trung Van, Bac Thang Long, etc.
Dông Da Construction Corporation	Nouveaux quartiers urbains : Me Dinh, Me Tri, etc.
Les autres compagnies appartenant au Service de Construction de Hanoi	Nouveaux quartiers urbains : Nghia Do, Nam Hong, les immeubles de 10 à 20 étages sur les rues Huynh Thuc Khang et Lang Ha, etc

Source : Ministère de Construction

Hanoi s'agrandit avec ses quartiers modernes

Ces derniers temps, de nouvelles zones urbaines sont apparues à Hanoi :

La péninsule de Linh Dam et Linh Dam du Nord

Située à la porte du sud de la capitale, d'une superficie de 148 ha (dont 59 ha pour les logements), ce secteur présente de nombreux avantages, dont notamment son panorama pittoresque, ses monuments touristiques, son infrastructure sociale, son parc de loisirs et ses quartiers modernes. Ce secteur fournit 341 150 m² de logements (immeubles collectifs, maisons parcelles et villas).

Dinh Cong

Se trouvant au sud de la Ville, ce nouveau quartier a une superficie de 35 ha avec un montant de 287 milliards de dongs qui a été investi et 156 150 m² de logements ont été construits pour 16 500 habitants (voir le tableau 8). Ce secteur comprend des habitations et des services publics (crèche, école, hôpital, supermarché et marché).

Trung Hoa-Nhan Chinh

Situé à l'ouest de Hanoi, ce site fournit actuellement plus de 2 000 appartements. Ce site s'étend sur une superficie de 13,7 ha le long de l'avenue Tran Duy Hung - Nguyen Chi Thanh une route à la fois nouvelle et moderne.

Le projet **Viet Hung**, au nord-est de la Ville, qui a été mise en chantier au début de l'année 2004 dans l'arrondissement Long Bien à Hanoi, constitue le premier projet d'urbanisation sur la rive gauche du fleuve Rouge dans le cadre de l'aménagement global de la capitale. Ce projet, occupant 302,5 ha de terrain et permettant le développement d'un million de m² de logement, est le premier centre urbain moderne dans l'arrondissement Long Bien. Elle contribuera à l'intensification de l'urbanisation et permettra de fournir plus de logements aux citadins. Selon les prévisions, les travaux de ce centre urbain prendront 7 ans et totaliseront une dépense totale de 1600 milliards de dongs.

Selon le rapport du Service municipal foncier et du logement, outre des projets déjà mis en route comme le village international Thang Long, l'ensemble des appartements et des services Dai Kim - Dinh Cong et le quartier résidentiel Cau Buou, 20 autres projets sont en phase de préparation ou en attente de l'aménagement détaillé avec une superficie totale de 2000 ha, soit 46,5% des terrains réservés aux projets de développement des nouveaux quartiers urbains. D'ici 5 à 7 ans, ces projets constitueront plus de 20 millions de m² de logements au service des millions d'habitants de la capitale.

Source : Kinh te & Do thi en ligne

(<http://www.ktdt.com.vn/default.asp?thongtin=chitiet&id=33445>), Agence vietnamienne d'information, Entrevues no 3, 5, 9 et 14

Tableau 8: Structure du projet de Dinh Cong

No.	Secteurs	Superficie (m2)	Densité de construction (%)	Moyenne du nombre d'étages
1	Route du quartier	43 044		
2	Secteur public	11 328		
	- Hôtel	6 038	33,5	10,9
	- Terminal	3 070		
	- Service de pétrole	2 220		1,0
3	Bureaux	7 276		
	- Bureaux	2 276	42,8	3,1
	- Centre de service de santé	5 000	40,5	3,1
4	Secteurs industriels non toxiques	11 848	33,3	3,1
5	Parking	7 497		
6	Secteur d'habitation	156 150	45,1	
	- Maisons tubes	76 720	46,2	3,0
	- Villas	21 450	30,0	3,0
	- Immeubles	57 987	35,4	10,2
7	Service public dans le secteur résidentiel	269 007		
	- École	16 340	20,0	2,5
	- Garderie	14 987	23,5	2,0
	- Marché	6 379	39,2	3,0
	- Office des communautés	2 686	29,4	2,1
	- Club	2 342	38,2	1,5
	- Parc vert	12 350		
	Total	350 000		

Source : Dinh, 2004

Figure 14 : Nouveau quartier urbain de Dinh Cong

Les immeubles collectifs



Les villas du haut de gamme



3.3.1. Le rôle de la municipalité de Hanoi dans l'exécution des projets de nouvelles zones urbaines

Depuis la loi foncière de 2003, le Comité populaire de Hanoi fait procéder, en se basant sur le plan global d'urbanisme, à l'adjudication du droit d'usage des sols (ou du projet concernant l'usage des sols) en vue de louer les terrains ou d'attribuer des terrains moyennant le paiement d'une redevance. Auparavant, les investisseurs cherchaient des terrains, ce qui impliquait une négociation avec les autorités locales habilitées à céder le droit d'usage du terrain.

Les investisseurs seront responsables du paiement de la compensation aux personnes dont le terrain est récupéré. Le plan de compensation doit être préparé et approuvé par les autorités de la municipalité. Après cette étape, les terrains seront officiellement attribués aux investisseurs et le droit d'usage des terrains leur sera délivré.

Les capitaux d'investissements des projets de nouvelles zones urbaines sont canalisés par des flux différents en fonction des constructeurs : leurs ressources financières propres, le budget de l'État, le prêt préférentiel, etc. Normalement, les grandes compagnies relevant du ministère de la Construction possèdent des ressources financières importantes. Elles sont donc parfaitement capables d'investir seules dans des opérations d'un ou plusieurs grands bâtiments de logements collectifs à plusieurs étages. Cela explique le bon rythme d'avancement de leurs chantiers et le nombre important d'opérations dans lesquelles elles sont impliquées. De leur côté, les entreprises relevant du Comité populaire ne sont que de « petits joueurs sur l'échiquier » (Lacoste, 2002 : 12). Une fois chargées de construire un grand bâtiment de logements collectifs, elles se trouvent souvent dans l'attente des versements accordés par le Comité populaire. Cependant, malgré un capital suffisant, les grandes compagnies acceptent rarement d'investir seules dans les nouveaux logements collectifs. Profitant de la demande importante des citoyens en logements neufs, elles font partager leurs investissements à leurs futurs clients. En effet, les appartements sont souvent livrés à ces derniers « clé en main », ceux-ci devant payer les constructeurs 3 à 4 fois pendant le déroulement des travaux. Cette contribution des clients représente jusqu'à 70% du total des investissements.

Le Service municipal de planification urbaine et d'architecture délivre le certificat d'urbanisme aux investisseurs. En ce qui concerne le projet de construction de logements, le plan d'aménagement sera également évalué par le ministère de la Construction.

Tout nouveau projet de logements ne peut naître qu'à la suite d'une décision du Comité populaire de Hanoi. Avant de commencer la construction, les investisseurs doivent obtenir les permis de construction. Les organismes compétents pour délivrer la licence de construction sont soit le Service de l'aménagement et de l'architecture (auparavant c'était le bureau de l'Architecte en Chef), soit le Service des ressources naturelles, de l'environnement, de la gestion foncière et du logement (auparavant c'était le département du Cadastre et du Logement). Le partage du pouvoir entre ces deux derniers services est souvent flou (Lacoste, 2002). En fait, le Service de l'aménagement et de l'architecture donne souvent le feu vert aux constructions menées par les grandes compagnies de construction relevant du ministère de la Construction, tandis que le Service des ressources naturelles, de l'environnement, de la gestion foncière et du logement donne, de son côté, des licences aux compagnies locales (ibid.).

Le prix de vente des logements nouvellement construits est fixé administrativement lors de l'approbation du projet par la municipalité. Le prix, calculé par m², dépend de plusieurs facteurs tels que l'emplacement du bâtiment, l'étage où se trouve le logement et la qualité de construction. Les prix d'immeubles nouvellement construits ont été publiés:

- les immeubles près du centre-ville : 7-11 millions de VND/m² (450-650 USD/m²) (par exemple, un immeuble au 25 rue Lang Ha vaudra 7,3-8 millions de VND/m² et un immeuble au 5 rue Nguyen Chi Thanh, lui, vaudra 7,4-9,7 millions de VND/m²);
- les immeubles en périphérie du centre ville : 5.5-8,5 millions de VND/m²;
- les immeubles loin du centre ville : 3,5-5 millions de VND/m².

En moyenne, le prix d'un appartement se trouvant au milieu d'un immeuble (au cinquième d'un bâtiment de 10 étages par exemple) est fixé approximativement à 5,5 à 6 millions de dong par mètre carré. Il augmente ensuite en descendant d'étage et sera moins élevé aux étages supérieurs. Le coefficient est de plus ou moins 0,025.

Par exemple:

Dans un bâtiment de 10 étages, chaque mètre carré au cinquième coûte 6 millions de dongs.

Ainsi, il coûte:

$6 \times (1 + 0,025) = 6,15$ millions de dongs au quatrième étage.

$6 \times (1 - 0,025) = 5,85$ millions de dongs au sixième étage.

En ce qui concerne les logements locatifs, les loyers à Hanoi se situaient en moyenne à 20 USD/m² par mois à la fin 2004 (source Chesterton Petty Vietnam⁷⁸). Selon Dinning & Associates⁷⁹, le prix moyen des loyers au Vietnam est le plus élevé par rapport aux autres pays sud-est asiatiques.

Tableau 9 : Loyers moyens USD/m² par mois en 2004

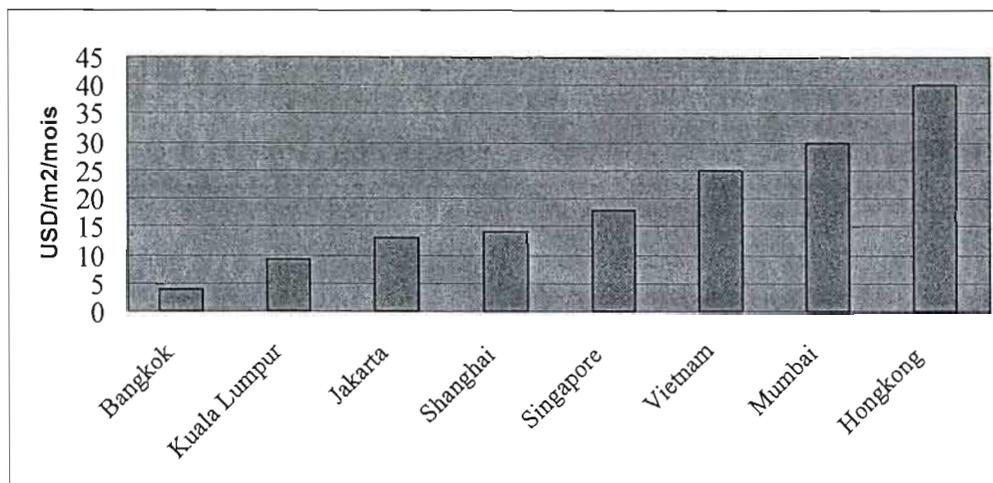
	Classification des immeubles de bureaux	Villes	
		Hanoi	Ho Chi Minh Ville
Bureau	A	22,17	28,56
	B	16,48	22,82
	C	11,21	13,62
Résidence	International	20,41	20,46
	Local	12,25	13,40

Source : Chesterton Petty Vietnam, site: www.chesterton.com.vn

⁷⁸ Chesterton le Petty Vietnam établi au Viêt-Nam depuis 1996, fait partie du Groupe Chesterton Blumenauer Binswanger, une firme de consultants internationale.

⁷⁹ Building and Construction Authority, Singapore Gouvernement, site: <http://www.bca.gov.sg>

Figure 15 : Prix de loyer résidentiel en comparaison avec les pays voisins



Source : *Dinning & Associates, 2004*

Se distinguant des anciens appartements qui offraient peu ou aucun équipement ou service, les nouveaux appartements sont offerts avec une batterie d'équipements ou services: dans les complexes résidentiels modernes, on trouve souvent une épicerie; un service de garde de véhicules (vélos, motos et autos); un générateur électrique pour l'ascenseur en cas de panne; un service de pompier; un service de gardien, une caméra de surveillance, etc. Les promoteurs fondent un Conseil de gestion des bâtiments qui regroupe une équipe de service (du personnel technique comme des électriciens, plombiers, gardiens de sécurité, etc.). Ils fournissent le service à plein temps pour satisfaire à la demande des ménages. Les honoraires de services sont généralement équivalents au prix du marché et en conformité avec le niveau de vie de ces ménages. Les compagnies de construction - et surtout les compagnies privées - souhaitent que la gestion de ce parc d'appartements soit confiée à une compagnie spécifique de la Ville.

3.3.2. Les difficultés de l'exécution de projets de nouveaux quartiers urbains

La grande difficulté pour l'exécution d'un nouveau projet a trait à l'acquisition des terrains et à la compensation. La ville de Hanoi inclut des zones agricoles. La municipalité doit donc réquisitionner inévitablement des terres agricoles pour construire les nouvelles zones

urbaines. Cela signifie que les paysans concernés perdent les moyens pour gagner leur vie. Ils ont beaucoup de difficultés à établir une nouvelle vie. Il faut donc soutenir ces gens non seulement par le biais d'une compensation matérielle mais encore par des conseils d'orientation professionnelle pour qu'ils puissent, eux-mêmes, assurer leur survie. D'ailleurs, les taux de compensation fixés par le gouvernement et les autorités locales sont souvent bien inférieurs aux pertes encourues. Par conséquent, il est difficile de conclure un accord au sujet de la compensation entre les aménageurs et les ménages qui ont perdu leurs secteurs cultivés. C'est la raison principale du retard de la quasi-totalité des nouveaux projets.

La faiblesse du système de gestion et de planification foncière et immobilière aussi bien que la qualité des maisons dans les nouveaux projets urbains constituent d'autres problèmes. Dans beaucoup de projets, les promoteurs ont joué un rôle en tant qu'entrepreneur principal seulement alors que leurs capacités, leurs expériences et leur potentiel économique demeurent insuffisants. Dans ces projets, la planification et la conception n'ont pas reçu beaucoup d'attention. Dans certains cas, après avoir obtenu des terrains, les promoteurs les ont divisés en parcelles qu'ils ont vendus immédiatement sans investissement dans les infrastructures ni dans la planification du site (Dinh, 2004).

La prévention de la spéculation n'est pas efficace. Dans le programme de développement de logements, les nouveaux secteurs urbains sont considérés comme une bonne approche pour assurer un marché immobilier sain mais, en pratique, il existe toujours un marché noir où le spéculateur peut gagner beaucoup d'argent en achetant et en revendant un bien immobilier. En effet, on a remarqué qu'un bon nombre de ces logements sont revendus plusieurs fois et qu'ils restent inoccupés.

La qualité de la construction constitue aussi une question sérieuse vis-à-vis des nouvelles constructions notamment les logements bâtis pour les indemnisations d'expropriation. Les immeubles qui viennent d'être construits se détériorent rapidement : les systèmes d'évacuation se brisent, les fondements des immeubles sont imbibés d'eau, le système d'électricité est également détraqué. Ces incidents rendent les habitants inquiets et découragés. La qualité de construction des ouvrages publics ainsi que celles des résidences

est une question épineuse. La municipalité accepte-t-elle encore une fois les constructions sans contrôle?

La structure d'utilisation des terrains dans les nouveaux quartiers urbains doit réserver (décision no. 123/2001/QD-UB du Comité populaire de Hanoï signée le 06 décembre 2001) :

- environ 60 % du terrain à la construction de logements collectifs à plusieurs étages;
- environ 40 % du terrain à la construction de villas et de maisons de jardin; il est interdit de diviser le terrain pour construire des maisons de tube⁸⁰.

Toujours selon la décision 123/2001, les investisseurs doivent ristourner 20% des terrains d'habitation ou 30% des logements à la municipalité. Les responsables des compagnies de construction que nous avons interviewés semblaient tout à fait d'accord avec cette politique municipale. Ils expriment cependant des réticences par rapport à la décision no 76/2004/QD-UB selon laquelle les investisseurs doivent remettre au Fonds municipal de logements:

- 20 % des terres d'habitation avec les infrastructures complètement installées, sans remboursement;
- 50% des logements collectifs construits;
- 25 % des terrains destinés aux villas.

La municipalité revend ces terres et ces logements aux personnes dont elle a confisqué le terrain en vue d'agrandir les voies routières, aux bénéficiaires des politiques sociales et aux personnes à faible revenu, etc.. Le montant de remboursement aux investisseurs pour les dépenses de construction sera fonction de la décision du conseil d'évaluation du Comité populaire. Les investisseurs ont le droit de vendre seulement 50 % des logements collectifs et 75 % des terrains destinés aux villas au prix du marché pour récupérer leurs investissements. Par conséquent, ils cherchent à augmenter le prix de vente du parc immobilier restant. C'est pourquoi la population doit toujours subir des prix élevés. La transparence concernant les fonds municipaux de logement social n'est qu'un vœu pieux. Quand on compare le prix d'un appartement à Hue - ville du centre du Vietnam et ancienne

⁸⁰ Avant cette décision, ont existé trois types de logements dans les nouveaux quartiers urbains : le logement collectif, les maisons de tube et les villas construites par les habitants qui ont acheté le droit d'usage des terrains (projets Linh Dam, Dinh Cong, Dai Kim, Trung Hoa,...).

capitale royale du pays – avec celui d'un appartement à Hanoi, on trouve que, avec le même prix foncier, le même modèle, la même qualité et les mêmes matériaux de construction, celui de Hanoi est 4 fois plus élevé que celui de Hue⁸¹. Le vice-ministre du MRE, Dang Hung Vo a fait cette remarque : « La décision 76 (2004) de Hanoi est l'une des causes qui a augmenté le prix de vente des appartements de Hanoi au niveau les plus élevés du pays. Ce règlement du Comité populaire de Hanoi est illégal »⁸².

Les répondants des compagnies publiques constatent que ces règlements semblent contraires à la politique de promotion de l'investissement dans les projets de construction de logements résidentiels à vendre et à louer. Ils ajoutent que les procédures administratives sont longues pour les nouveaux projets. On dépose la demande pour les certificats requis avant la date de la décision 76/2004 mais on reçoit l'accord des autorités municipales après la mise en apparition de la décision 76. Alors, on doit subir des désavantages avec cette décision.

3.4. Le Comité populaire de Hanoi face aux besoins en logement des ménages à faible revenu.

Les récentes statistiques de la Confédération générale du travail du Vietnam montrent que seulement 31,4 % des employés acquièrent des maisons individuelles, 19 % habitent dans des immeubles, 14,6 % bénéficient de maisons vendues à un coût préférentiel et le reste vit dans des appartements loués à des particuliers. Rien qu'à Hanoi, 80 % des fonctionnaires et employés ne sont pas en mesure d'économiser de l'argent pour acheter une maison⁸³.

Selon le service de Ressources naturelles, d'Environnement et de Logement de Hanoi, de 40 à 50% de la population municipale ont de la difficulté à accéder à un logement dont 15% éprouve une difficulté extrême⁸⁴. Les personnes ayant de bas revenus, principalement dans les villes « pourront dorénavant avoir accès aux logements sociaux dans les années à venir », insiste le directeur du Bureau de gestion des logements du ministère de la Construction (Entrevue n° 10). Toujours selon lui, outre les politiques de priorité de l'État, la ville de Hanoi

⁸¹ Thanh nien online, site : <http://www3.thanhvien.com.vn/Nhadat/2005/9/19/122922.tno>

⁸² *ibid.*

⁸³ Agence vietnamienne d'information, novembre 2004

⁸⁴ Kinh te & Do thi en ligne, site : <http://www.ktdl.com.vn/default.asp?thongtin=chitiet&id=33445>

devrait prendre des mesures visant à régler les difficultés de logement des foyers ayant de bas revenus, mais aussi des cadres et des employés de l'État. Est-ce que la Ville a des politiques volontaristes pour mettre de l'avant cette politique ? Le Comité populaire de Hanoi a-t-il suffisamment de ressources financières et techniques afin de le réaliser ? Les ménages à faible revenu en sont-ils vraiment les bénéficiaires ?

3.4.1. La politique de logement de la Ville pour les ménages à moyen et faible revenu

Depuis 2002, la ville de Hanoi a permis aux fonctionnaires d'acheter à l'avance plus d'un millier d'appartements dans les cités My Dinh Nos 1 et 2. Elle a aussi confié près de 800 000 m² de terre aux adjudicateurs de la construction des logements réservés aux cadres et aux employés. Selon les prévisions⁸⁵, d'ici 2007, Hanoi devrait construire plus de 10 000 appartements, d'une superficie totale de 650 000 m². Les principaux acquéreurs devraient être les fonctionnaires et les employés en difficulté de logement (ceux dont le logement totalise une superficie moyenne de moins de 5 m²/habitant et qui sont inscrits au registre d'état civil de Hanoi). La Ville va continuer à accorder une aide de cinq millions de dongs par foyer aux défavorisés qui ont des logements lourdement détériorés.

Afin de pouvoir acquérir un appartement de ce type, l'acheteur doit avoir dix ans d'expérience professionnelle dans un organisme à Hanoi, un revenu moyen mensuel de moins de 500 000 dongs et la superficie habitable de sa famille est de 5 m² par personne. On prévoit vendre les appartements qui se trouvent dans des immeubles sans ascenseur entre 2,5 et 3 millions de dongs le mètre carré et 4 millions le mètre carré pour ceux disposant d'un ascenseur. Si l'on achète un appartement de 65 m² grâce à des prêts bancaires, le total à payer représentera le double de la valeur de l'appartement, au bout de 12 ans, du fait des intérêts. Mais avec un revenu de 500 000 dongs mensuels, il est difficile d'économiser pour l'achat d'une maison. Aussi, c'est une utopie pour un ouvrier d'espérer devenir propriétaire.

⁸⁵ Ibid.

3.4.2. Moins d'opportunités pour les faibles revenus

La construction d'appartements à louer est envisageable, selon les interviewés des compagnies publiques et privées. La Compagnie d'investissement et de construction no 2 et celle de commercialisation des services immobiliers ont récemment mis en chantier des immeubles à louer, dans les lots 3.7 et 3.10 sur les boulevards Lang Ha- Thanh Xuan, quartier de Nhan Chinh, arrondissement de Thanh Xuan. Cependant ces appartements ne sont pas accessibles aux gens à bas revenus car leur prix de location ne peut être inférieur à 700 000 dongs par mois. Le prix de certains s'élève même à plus d'un million de dongs mensuellement.

Développer le secteur immobilier en faveur des personnes à faibles revenus constitue un véritable casse-tête pour les responsables des villes en général, et de Hanoi en particulier. Les responsables de la Ville tentent de développer le fonds foncier pour les faibles revenus. Pourtant le résultat est loin des besoins réels. Selon Vu Van Hau, directeur du service municipal des Ressources naturelles, de l'Environnement et du Logement, malgré les efforts pour équilibrer le marché immobilier, la Ville ne répond qu'à un tiers des besoins des personnes à revenus modestes⁸⁶. D'ailleurs, l'envergure de ce programme est encore limitée, ajoute le directeur de l'Institut de Sociologie (Entrevue n° 7). Pour les promoteurs immobiliers, une petite marge de bénéfices dans la construction des logements pour les habitants à bas revenus a conduit partiellement à la baisse de l'offre. Une autre raison qui a poussé les gouvernements locaux à être moins actifs dans la construction de ces logements a été que ces derniers pouvaient vendre les terres à de meilleurs prix aux promoteurs qui construisent des logements commercialisables.

Le parc du logement est évalué en terme de superficie habitable par habitant et des infrastructures installées. La pénurie de logement, cependant, semble une question majeure pour les familles à faible revenu. Nous observons que le prix du logement est plus élevé et le niveau d'accessibilité plus faible. L'accessibilité au logement plutôt que sa disponibilité constitue un problème central. De plus, le système de financement du logement favorise les

⁸⁶ *Courrier du Vietnam*, 18 novembre 2005

groupes de revenus supérieurs et intermédiaires. Les personnes à faible revenu n'ont pas accès au financement hypothécaire, à cause de la nature informelle de leurs revenus, du manque de garantie et de leur faible participation au système de financement.

CONCLUSION

Le développement urbain est un concentré de problèmes économiques, sociaux et notamment politiques. De manière générale, le gouvernement central a fait ces dernières années de grands efforts vers une approche plus globale de la politique urbaine et du développement du logement urbain. L'approche de l'amélioration du logement prévoit des actions à l'échelle de la ville. Dans ce contexte, un grand nombre d'orientations visant le développement du parc de logements ont été introduites de diverses façons dans le pays. De nombreuses politiques et des réglementations d'urbanisme et d'encadrement de la construction résidentielle assez complètes ont été promulguées. Le marché immobilier, qu'il soit de bureaux ou résidentiel, a connu d'importantes transformations notamment à Hanoi et à Ho Chi Minh Ville. Le fait que le gouvernement central confie plus de responsabilités et de ressources aux administrations locales chargées de cette question s'avère une façon efficace de lancer des initiatives locales. À cet égard, il faut dire que les interventions en matière d'habitation de la ville de Hanoi ont évolué. La municipalité a établi un grand nombre de politiques de développement du logement ces derniers temps, ce qui a permis des programmes de construction de nouveaux quartiers urbains, des programmes de réhabilitation d'anciens immeubles collectifs, des projets de revitalisation des quartiers pauvres et récemment la décision de vente de logements à crédit.

En même temps, notre analyse laisse entendre que la production de logements et la fourniture de logements subventionnés à l'heure actuelle ne règlent pas encore les problèmes de pénurie de logement. La demande d'accès à un logement d'un grand nombre des familles de la ville de Hanoi est loin d'être satisfaite. La production de nouveaux logements augmente, mais ces logements sont destinés à qui et à quels niveaux de revenus? En réalité, le logement est trop cher pour les familles à moyens et à faibles revenus. Les crédits bancaires (Banque d'État ou banques privées) sont surtout destinés aux aménageurs et aux entreprises de construction. Par contre, le crédit acquéreur est très peu développé. Une conséquence de ce problème de l'accessibilité se traduit par le développement de quartiers non aménagés et la construction spontanée et irrégulière de logements.

Le développement et la gestion du parc immobilier de Hanoi demeurent limités à cause d'un contrôle déficient et du manque d'expérience en matière d'urbanisme. Les organes de gestion d'État et les autorités municipales ne savent pas comment réagir face au réajustement, à la régularisation et au contrôle dans l'immobilier. Se trouvant parmi les pays les plus pauvres du monde, le Vietnam est en transition de l'économie centralisée et planifiée à l'économie de marché. La transition du Vietnam est aussi une transition urbaine. Le pays manque de moyens juridiques, institutionnels, financiers et techniques et de ressources humaines pour faire face comme il le faudrait à l'accélération de l'urbanisation. L'importance de l'aménagement foncier du secteur public et la propriété publique des terrains, qui empêchent généralement l'offre de terrains d'être réactive à la demande, conduit au gaspillage de ressources publiques et aux subventions non transparentes. Dans la mesure où les terrains sont un élément essentiel dans la croissance urbaine, l'une des tâches les plus importantes des planificateurs et des décideurs sera donc de mettre au point des politiques d'aménagement foncier équitables et efficaces. La réforme de la politique concernant le cadre juridique et institutionnel de l'aménagement foncier et la production de logements sont les actions qu'il faudrait envisager.

Notre recherche montre que l'accessibilité au logement plutôt que sa disponibilité constitue une question centrale. Il serait donc nécessaire de se pencher sur une approche spécifique pour satisfaire aux besoins de chaque couche d'habitants en prenant en compte leurs demandes et leurs ressources financières. Dans cette perspective, un organisme consacré au logement social (pour les familles à moyens et faibles revenus) pourrait être mis en place. Ce dernier prendrait en compte les dimensions sociologiques, architecturales, urbanistiques et financières du logement. Il aurait pour mission de définir clairement et précisément les critères établissant qui sont des ménages à moyens et à faibles revenus, d'élaborer les stratégies pour le logement social et de proposer les solutions concrètes pour les ménages pauvres. Cet organisme viserait à faciliter la coordination des acteurs du logement social et des institutions nationales et étrangères en favorisant les échanges d'information et d'expérience.

De 1996 à 2000, l'État a dépensé 0,2 - 0,3% du Produit National Brut (PNB) pour le financement du logement social. Cette dépense a permis de répondre de 15 à 20% aux besoins en logement⁸⁷. Parvenir à couvrir les coûts de la seule demande estimée pour 2000 - 2010, nécessiterait un investissement égal à 2% du PNB. Parvenir à couvrir les coûts de la seule demande estimée pour 2010 - 2020, nécessiterait un investissement égal à 3% du PNB⁸⁸. Dans le cadre des pratiques actuelles et des ressources financières disponibles, comment le Comité populaire de Hanoi peut-il parvenir à dépenser les montants nécessaires pour satisfaire les besoins des habitants pour les vingt prochaines années ?

Pour répondre à cet enjeu urbain, dans ce nouveau contexte, il est souhaitable de rendre plus performants les instruments de l'action publique, de développer une capacité collective de production et de gestion des affaires publiques. Un nouveau consensus pourrait s'élaborer, selon lequel le gouvernement national ne devrait pas conserver le monopole du pouvoir dans la planification de l'aménagement et de la construction de logements, mais qu'il devrait plutôt « agir en tant que facilitateur en créant des environnements législatifs et administratifs »⁸⁹ adéquats. Il peut par exemple soutenir surtout le financement de coopératives, créer l'environnement législatif favorable pour attirer des investissements étrangers, encourager la participation de plusieurs intervenants publics, privés et sociaux dans le but d'assurer le logement et les services de base.

La décentralisation des responsabilités du gouvernement central au profit des élus locaux rendra plus efficace la révision de la politique urbaine et du développement du logement urbain pour répondre mieux aux besoins de la population locale. Les autorités locales connaissent bien les problèmes auxquels ils font face et peuvent souvent suggérer des solutions efficaces. Le succès de la décentralisation en matière de logement exige en général les conditions suivantes: les autorités nationales doivent transférer les pouvoirs au niveau municipal ; il faut renforcer les capacités administratives des gouvernements locaux⁹⁰; il faut

⁸⁷ Cahier de coopération française au Vietnam, (2003)

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ Hinrichsen, D., Salem, R. et Blackburn, R., (2002)

⁹⁰ Ibid.

favoriser la création d'organismes sans but lucratif et la participation des populations locales dans la planification des projets de logements et dans la réalisation de ces projets.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ACDI, (1999), Stratégie Bilatérale de l'Agence canadienne de développement international ACDI en Asie, Site : <http://www.acdi-cida.gc.ca/index.htm>.
- Administration Nationale du Tourisme du Vietnam, site : http://www.vietnamtourism.com/f_pages/vietnam/vietnam.htm.
- Affaires étrangères, Commerce extérieur et Coopération au Développement de la Belgique, site : <http://www.diplomatie.be/fr/default.asp>.
- AFP, (le 25 août 1999), « Les Hanoïens souffrent d'une sérieuse pénurie de logement », *Le Vietnam aujourd'hui*, site : <http://perso.wanadoo.fr/patrick.guenin/>, Répertoire : Les informations (27/8/ 1999).
- Agence vietnamienne d'information en ligne : <http://news.vnnet.vn/>.
- Ambassade de France à Hanoi, site : <http://www.ambafrance-vn.org>.
- AN, Narany, (2004), « L'ASEAN-espace de coopération pour les pays francophones d'Asie », *Forum Francophone des Affaires (FFA)*, site : <http://www.ffa-int.org/publications/article.asp?article=18basean.htm>.
- ANGÉLIQUE, Sentilhes-Monkam, (2002), « Qualitative research methods », *Association François-Xavier Badnoug*, site : http://www.fxb.org/palliative/cdi/Notes-lecture/n5b9_SPA.html.
- Agence universitaire de la Francophonie au Vietnam, (2003), site : http://www.vn.refer.org/vietn_ct/med/courrier/8182223.htm.
- Banque mondiale, site : <http://www.worldbank.org/>.
- BOISVERT, Daniel, (2003), « La recherche documentaire et l'accès à l'information ». In : GAUTHIER Benoît, *Recherche sociale*, Sillery, 4^{ème} édition, Presse de l'Université du Québec, p. 85 - 102.
- BROCHEUX, Pierre et Pierre HÉMERY, (1995), *Indochine: la colonisation ambiguë* (1858-1954), Paris, La Découverte, 456 p.
- Building and Construction Authority, Singapore Gouvernement, site : http://www.bca.gov.sg/exportservices/export_marketinfo.html.
- Cahier de la coopération française au Vietnam, (2002), « Le développement périurbain à Hanoi », no 5, 138 p.
- Cahier de la coopération française au Vietnam, (2003), « Logement social à Ho Chi Minh Ville » no 10, 46 p.
- Cahier de la coopération française au Vietnam, (2005), « La coopération Franco-vietnamienne, faits et chiffres », no 2, 40 p.
- Centre d'études et de recherche sur le Vietnam, Programme d'Appui au Développement Institutionnel et Régional en Gestion au Vietnam (DIREG), site : <http://www.unites.uqam.ca/cerev/english/pei93/doc0014.ht>.
- Centre des Nations Unies pour les établissements humains, site : <http://www.un.org/french/ga/istanbul5/aboutunchs.htm>.
- CHARBONNEAU, François, (2002), « Réforme foncière et transition à l'économie de marché ». In CHARBONNEAU, François et Hau DO, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, p. 182 - 192.
- CHARBONNEAU, François et Hau DO, (2002), *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, 269 p.
- Chesterton Petty Vietnam, site : www.chesterton.com.vn.
- Comité populaire de Hanoi, site : <http://www.hanoi.gov.vn>.

- COULTHART, Alan, (2003), « L'amélioration de l'habitat insalubre au Vietnam », *Villes en développement*, no 60 – 61, p.17 – 18.
- DANG, Xuan Duong et Hong Ke LE, (2000), « La population de Hanoi ». In *Population et développement au Vietnam* sous la direction de GUBRY, Patrick, Paris : Khartala et CEPED, p. 243 – 261.
- Déclaration du Millénaire des Nations Unies, Site : <http://www.un.org/french/millenniumgoals/index.html>.
- DE LODDIS, Christian Pédelahore, (2001), « L'habitat collectif à Hanoi ». In *Hanoi, le cycle des métamorphoses* sous la direction de CLÉMENT Pierre et Nathalie LANCRET, Éditions Recherches/Ipraus, p. 297 – 309.
- DE SACY, Alain S., (2002), *Vietnam : le chagrin de la paix*, Éditions VUIBERT, 200 p.
- DINH, Duc Thang, (2004), *New urban area projects, a major solution for housing development in Hanoi*.
- DO, Hau, (2002), « Les défis de la gestion urbaine », in CHARBONNEAU, François et Hau DO, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, p. 140 – 143.
- Entrevue réalisée par la Voix du Vietnam avec le Vice-Premier Ministre permanent NGUYEN Tan Dung (2003).
- FAVREAU, Louis et Lucie FRÉCHETTE (2002), « Économie sociale et développement local – Des pratiques innovatrices au Sud ». In *Mondialisation, économie sociale, développement local et solidarité internationale*, Presses de l'Université du Québec, p 95 – 121.
- FENNETEAU, Hervé, (2002), *Enquête : entretien et questionnaire*, Paris, Édition DUNOD, 128 p.
- Fiche de données sur la population mondiale 2004 du Population Reference Bureau (2005).
- FORTIN, Marie-Fabienne, (1996), *Le processus de la recherche : de la conception à la réalisation*, Ville Mont-Royal, Décarie Éditeur, 379 p.
- GAUTHIER, Benoît, (2003), *Recherche sociale*, Sillery, 4^{ème} édition, Presse de l'Université du Québec, 619 p.
- GEERTMAN, Stéphanie, (2002), « Qui construira la ville vietnamienne du XXIème siècle? ». In CHARBONNEAU, François et Hau DO, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, p. 148 – 160.
- GIRARD, Daniel, (1995), « Les taudis urbains au Vietnam », *le CRDI Explore*, volume 23, no 2.
- GRAWITZ, Madeleine, (1996), *Méthodes des sciences sociales*, 10^{ème} édition, Éditions DALLOZ, Paris, 920 p.
- HA, Anh, *Courrier du Vietnam*, 26 août 2005.
- Hinrichsen, D., Salem, R. et Blackburn, R., (2002), *Répondre au défi urbain*. Population Reports, série M, no 16. Baltimore, The Johns Hopkins Bloomberg School of Public Health, INFO Project.
- HOANG, Manh Nguyen, (2002), « Les maisons anciennes et les enjeux de la vie moderne ». In CHARBONNEAU, François et Hau DO, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, p. 50 – 53.
- H.S., (2003), « Politiques du logement aux habitants à revenus faibles dans quelques pays de l'ASEAN », *Mang Kien truc & Xay dung Viet nam online*, site : <http://www.ashui.com/chitiet.php?k=16&d=20030919061829>.

- Institut des Sciences et des Techniques de l'Équipement et de l'Environnement pour le Développement (ISTED), Site : <http://www.isted.com/organisation/qui-sommes-nous.htm>.
- JONES, R.A. (1985), *Research Methods in the Social and Behavioral Sciences*, Sinauer Associates Inc., Publishers Sunderland, Massachusetts.
- Journal l'Alsace- le pays en ligne (1997), site : http://www.lepays.net/jdj/97/09/14/IGF/1/article_2.html.
- KERMAREC, Bruno, (2004), *Vinaconex, construire pour moderniser*, Mission économique-Ambassade de France au Vietnam.
- KIEU, Minh, (2003), " Revenu faible, prix du logement très élevé par rapport aux autres pays du monde ", *VietnamNet*, site : <http://www.vnn.vn/kinhte/toancanh/2003/9/29730/>.
- Kinh te & Do thi (Économie et Ville) en ligne : <http://www.ktdt.com.vn/default.asp?thongtin=chitiet&id=33445>.
- Laboratoire de cartographie appliquée, Centre de recherche d'Île de France, Site : <http://www.bondy.ird.fr/carto/dev-dur/pdfA3/urbanisation.pdf>.
- LACOSTE, Gérard, (2002), *Construction et politique de logement à Hanoi*, Rapport de mission, 44 p.
- LAMOUREUX, André, (1992), " La science et la recherche ", (Chapitre 2) ; " Le choix d'une méthode de collecte de données ", (chapitre 6). In *Une démarche scientifique en sciences humaines*, Québec, Édition Études Vivantes.
- LEDENT, Jacques, (2002), « La population de Hanoi : évolution passée et développement futur ». In CHARBONNEAU, François et Hau DO, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, p. 64 – 86.
- LE, Ha, *Courrier du Vietnam* du 23 novembre 2004.
- Le journal Tuoi tre du 24 janvier au 1^{er} février 1995.
- Le quotidien Laodong du 11 octobre 2002.
- LE, Van Thanh, (2000), *Migration et urbanisation au Vietnam : changement depuis la politique « Renouveau*, Rapport de recherche, 44 p.
- LOCOH, Thérèse, (1988), " Structures familiales et changements sociaux ". In D. Tabutin, *Population et sociétés en Afrique au sud du Sahara*, Paris, L'Harmattan, p. 441 – 478.
- MASSÉ, Pierrette (1992), *Méthodes de collecte et d'analyse de données en communication*, Québec: Presses de l'Université du Québec, 253 p.
- MAGNAN, René, Gabriela BERTUMÉ et Joseph COMBY, (1975), *Conception et instruments de la planification urbaine*, 2^{ème} édition, Centre de recherche d'urbanisme, France.
- MCEVEDY, Colin et Richard JONES, eds.,(1978), *Atlas of World Population History*. New York: Penguin.
- MERLIN, Pierre, (1991), " L'urbanisme ", *Que sais-je ?*, Paris, Presses universitaires de France, 127 p.
- Ministère de Construction, site : <http://www.moc.gov.vn/Vietnam/index.htm>.
- Ministère du plan et des investissements, site : www.mpi.gov.vn.
- MORIN, Richard et Lucie GINGRAS, (1995), " Population et habitat dans les villes de l'Afrique de l'Ouest : le cas de Bamako, Mali ". In POLÈSE Mario, M. Wolfe Jeanne (éd), *L'urbanisation des pays en développement*, Paris, Éditions ECONOMICA, p. 166.
- MORIN, Richard et Francine DANSEREAU, (1989), *L'habitation sociale - Synthèse de la littérature*, Collection Rapport de recherche no 13, Montréal, INRS-Urbanisation.

- MUCCHIELLI, Alex, Armand COLIN, et al. (1996), *Dictionnaire des méthodes qualitatives en sciences humaines et sociales*, Armand Colin Éditeur, Paris, 275 p.
- Nations Unies, site : <http://www.un.org/>.
- NGAN, Huong, *Courrier du Vietnam*, 31 août 2005.
- NGUYEN, Ba Dang et Trong Khang NGUYEN, (2002), « Les immeubles collectifs ». In CHARBONNEAU, François et Hau DO, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, p. 40 – 49.
- NGUYEN, Huu Minh, (2002), « Le cadre de vie dans les quartiers d'habitations populaires ». In CHARBONNEAU, François et Hau DO, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, p. 114 – 123.
- NGUYEN, Quang et Hans Detlef KAMMEIER, (2002), *Changes in the political economy of Vietnam and their impacts on the built environment of Hanoi*, Cities, Volume 19, Issue 6, December 2002, p. 373-388.
- NGUYEN, Van Chuong, (2004), « Les nouveaux progrès pour le développement des logements à Hanoi », *Mang Kien truc & Xay dung Viet nam online*, Site : <http://www.ashui.com/chitiet.php?k=7&d=20040223210032>.
- NGUYEN, Van Xa, (2004), Le marché immobilier au Vietnam.
- Notes de cours « Développement local et communautaire » donné en session d'Automne 2004 par Richard Morin.
- Observatoire de la finance, site : <http://www.obsfin.ch/accueil.htm>.
- Office général des statistiques du Vietnam (OGSV), site : <http://www.gso.gov.vn/Default.aspx?tabid=217>.
- Organisation mondiale du Commerce, site : http://www.wto.org/french/thewto_f/acc_f/al_vietnam_f.htm#top.
- OSMONT, Annik, (2005), « L'état de la réflexion sur la gouvernance urbaine dans es PED », *Villes en développement*, no. 67-68.
- PANDOLFI, Laurent, (2001), « Les stratégies foncières à Hanoi », *Le développement périurbain à Hanoi*, Cahier de coopération française au Vietnam, Ambassade de France à Hanoi, Cahier no 5, Édition 2002, p. 7 – 12.
- PANDOLFI, Laurent, (2002), « L'évolution des prix fonciers de 1986 à 2001 ». In CHARBONNEAU, François et Hau DO, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, p. 194 – 206.
- PARENTEAU, René, (éd), (1997), « Politiques du logement et du développement urbain au Vietnam ». In *Habitat et environnement urbain au Vietnam*, Éditions KARTHALA, Paris, p. 55 – 85.
- PECO/ASIE, Site : <http://www.cites-unies-france.org/html/bibliotheque/pdf/Etude- Protec-Env-Vietnam.pdf>.
- PEPALL, Jennifer, (1995), « L'économie vietnamienne en transition », *le CRDI Explore*, volume 23, no 2.
- PEYRON, Christophe (2001), "Échange de savoir-faire entre collectivités locales françaises et vietnamiennes dans le domaine de la gestion de l'environnement en milieu urbain", *Pôle PECO/ASIE*, site : <http://www.cites-unies-france.org/html/bibliotheque/pdf/Etude- Protec-Env-Vietnam.pdf>.
- POLÈSE, Mario, (1994), « Développement économique et urbanisation ». In *Économie urbaine et régionale*, Paris, Édition ECONOMICA, p. 11 – 33.
- Population Reference Bureau, site : <http://www.prb.org/>.

- Programme des Nations Unies pour l'environnement, site : <http://www.unep.org>.
- BAHAROGLU, Deniz, Nicolas, PELTIER et Robert BUCKLEY, (2005), Région MENA, la performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA , Rapport de la Banque mondiale.
- Rapport des Nations Unies cité par l'Agence de Presse Xinhua, site : http://www.africatime.com/afrique/nouv_pana.asp?no_nouvelle=198924&no_categorie=2.
- Rapport sur la réalisation des objectifs de développement du Millénaire des Nations Unis : conférence de presse du Secrétaire général (9 juin 2005).
- Recensement de la population de l'Office général des statistiques du Vietnam de 1979, 1989, 1999.
- RENARD, Vincent, (2003), *Les enjeux urbains des prix fonciers et immobiliers*, CNRS, 20 p.
- RENARD Vincent et Acosta, RODRIGO, (1993), *Gestion foncière et opérations en Europe de l'Est*, Association des études foncières (ADEF), France.
- RENAUD, Bertrand, (1985), *Politique nationale d'urbanisation dans les pays en développement*, publié pour la Banque mondiale, Édition ECONOMICA, 189 p.
- RENAUD, Bertrand, (2002), « Politique de l'habitat : l'expérience internationale », séminaire sur la politique de l'habitat en Algérie, ALGER, 21 et 22 septembre 2002.
- RUQUOY, Danielle, (1995), « Situation d'entretien et Stratégie de l'interviewer ». In ALBARELLO, Luc et al., *Pratiques et méthodes de recherche en sciences sociales*, Armand Colin Éditeur, Paris, p. 66.
- SCHNEIDER, Daniel K., (2004), Balises de méthodologie pour la recherche en sciences sociales: *matériaux de cours en plusieurs modules*, Module III: Les méthodes qualitatives (partie A) – planification, site : <http://tecfa.unige.ch/guides/methodo/IDHEAP/>.
- THE, Dung, (17/12/2003), « Hanoi ne réussit pas à vendre le logement à ceux qui ont le revenu faible », *VietnamNet*, site : vnexpress.net/Vietnam/Xa-hoi/2003/12/3B9CE321/.
- THE, Linh, *Courrier du Vietnam*, 20 août 2005.
- Thoi bao kinh te Sai Gon, no du 13 au 25 mars 1999.
- THY, Nga (16/2/2004), « Prix du logement à Hanoi non 'fébrifuge' », *VDCMédia*, Site: <http://tintuc.vdcmedia.com/chitiet.asp?PostID=13114>.
- TRINH, Duy Luan, (2002), « Transformation des modes de vie et de la morphologie urbaine ». In CHARBONNEAU, François et Hau DO, *Hanoi, enjeux modernes d'une ville millénaire*, Montréal, Éditions TRAMES, p. 88 – 95.
- TROIN, Jean-François, (2000), *Les métropoles des Sud*, Édition ELLIPSES, 160 p.
- Vienam National Administration of Tourism, site: http://www.vietnamtourism.com/update_info/v_index.asp.
- V^{èmes} Assises des acteurs de la coopération franco-vietnamienne, (13 et 14 octobre 2003), Toulouse
- WONG Tai-Chee et Xavier GUILLOTGuillot, (2004), *A roof over every head*, IRASEC-Sampark, 256 p.
- World Development Indicators database, World Bank, (2005), site: <http://devdata.worldbank.org>.
- Xinhuanet du 2 juillet (2005), Le fort taux d'urbanisation en Afrique aggrave la misère (ONU).

Documents juridiques

Arrêt no 60/1994/CP sur l'attestation de la propriété du logement et du droit d'usage du sol.

Arrêt no 95/2005/ND-CP sur la délivrance du droit de la propriété du logement et les ouvrages de construction.

Code civil 1995.

Constitution de la République socialiste du Vietnam en avril 1992.

Décision no 10/1998/QD-TTg sur les orientations d'aménagement global pour le développement des villes du Vietnam jusqu'en 2020.

Décision no 108/1998 du Premier ministre signé le 20 juin 1998 sur le schéma directeur de Hanoi d'ici 2020.

Décision no 123/2001/QD-UB du Comité populaire de Hanoi promulguant les réglementations sur la gestion d'investissement et de construction des nouveaux quartiers urbains, sur la rénovation, la préparation de l'habitat du territoire de la Ville de Hanoi.

Décision no 91/2003/QD-UB du Comité populaire de Hanoi identifiant des règlements de l'adjudication de DUT en ce qui a trait aux investissements dans le domaine de la construction de l'infrastructure.

Décision no 76/2004/QD-TTg du Premier ministre sur les orientations du développement de logement jusqu'à 2020.

Décision no 76/2004/QD-UB du Comité populaire de Hanoi promulguant les réglementations sur la gestion de la réalisation d'investissement des projets de rénovation, de construction du logement et des quartiers urbains de la Ville de Hanoi.

Décret d'application de la loi foncière 181/2004/ND-CP du gouvernement.

Décret no 188/2004/ND-CP du Premier ministre sur les méthodes de détermination du prix de terrain.

Décret no 197/2004/ND-CP du Premier ministre sur les politiques des indemnités d'expropriation et de réinstallation des habitants.

Loi foncière de 1993, amendée en 1998, 2001 et 2003.

Ordonnance de logement, 1993.

Ordonnance sur la capitale de Hanoi promulgué le 28 décembre 2000 par Le Comité permanent de l'Assemblée Nationale (no 29/2000/PL-UBTVQH10).

Projet de loi sur les logements (2005).

Programme du développement de logement de Hanoi jusqu'à 2000 et 2010 du Comité populaire de Hanoi (1998).

ANNEXES

Annexe 1: Objectifs du Millénaire pour le développement (OMD)

Objectif 1	<i>Réduction de l'extrême pauvreté et de la faim</i> Cible 1. Réduire de moitié, entre 1990 et 2015, la proportion de la population dont le revenu est inférieur à un dollar par jour Cible 2. Réduire de moitié, entre 1990 et 2015, la proportion de la population qui souffre de la faim
Objectif 2	Assurer l'éducation primaire pour tous Cible 3. D'ici à 2015, donner à tous les enfants, garçons et filles, partout dans le monde, les moyens d'achever un cycle complet d'études primaires
Objectif 3	Promouvoir l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes Cible 4. Éliminer les disparités entre les sexes dans les enseignements primaire et secondaire d'ici à 2005 si possible et à tous les niveaux de l'enseignement en 2015 au plus tard
Objectif 4	Réduire la mortalité des enfants de moins de 5 ans Cible 5. Réduire de deux tiers, entre 1990 et 2015, le taux de mortalité des enfants de moins de 5 ans
Objectif 5	Améliorer la santé maternelle Cible 6. Réduire de trois quarts, entre 1990 et 2015, le taux de mortalité maternelle
Objectif 6	Combattre le VIH/sida, le paludisme et d'autres maladies Cible 7. D'ici à 2015, avoir stoppé la propagation du VIH/sida et commencé à inverser la tendance actuelle Cible 8. D'ici à 2015, avoir maîtrisé le paludisme et d'autres grandes maladies, et avoir commencé à inverser la tendance actuelle
Objectif 7	Assurer un environnement durable Cible 9. Intégrer les principes du développement durable dans les politiques nationales et inverser la tendance actuelle à la déperdition des ressources environnementales Cible 10. Réduire de moitié, d'ici à 2015, le pourcentage de la population qui n'a pas accès de façon durable à un approvisionnement en eau de boisson salubre Cible 11. Réussir, d'ici à 2020, à améliorer sensiblement la vie d'au moins 100 millions d'habitants de taudis
Objectif 8	Mettre en place un partenariat mondial pour le développement Cible 12. Poursuivre la mise en place d'un système commercial et financier multilatéral ouvert, fondé sur des règles, prévisible et non discriminatoire Cela suppose un engagement en faveur d'une bonne gouvernance, du développement et de la lutte contre la pauvreté, aux niveaux tant national qu'international

	<p>Cible 13. S'attaquer aux besoins particuliers des pays les moins avancés La réalisation de cet objectif suppose l'admission en franchise et hors contingents des produits exportés par les pays les moins avancés; l'application du programme renforcé d'allégement de la dette des PPTE et l'annulation des dettes bilatérales envers les créanciers officiels; et l'octroi d'une APD plus généreuse aux pays qui démontrent leur volonté de lutter contre la pauvreté</p> <p>Cible 14. Répondre aux besoins particuliers des petits États insulaires en développement (en appliquant le Programme d'action pour le développement durable des petits États insulaires en développement et les conclusions de la vingt-deuxième session extraordinaire de l'Assemblée générale)</p> <p>Cible 15. Traiter globalement le problème de la dette des pays en développement, par des mesures d'ordre national et international propres à rendre leur endettement viable à long terme</p> <p>Cible 16. En coopération avec les pays en développement, formuler et appliquer des stratégies qui permettent aux jeunes de trouver un travail décent et utile</p> <p>Cible 17. En coopération avec l'industrie pharmaceutique, rendre les médicaments essentiels disponibles et abordables dans les pays en développement</p> <p>Cible 18. En coopération avec le secteur privé, faire en sorte que les avantages des nouvelles technologies, en particulier des technologies de l'information et de la communication, soient accordés à tous</p>
--	---

Source : Nations Unies, site :

http://www.unmillenniumproject.org/reports/goals_targetsFR.htm

Annexe 2 : Les services techniques et autres organismes du Comité populaire de Hanoi



Source : L'administration municipale de Hanoi, site du Comité populaire de Hanoi : <http://www.hanoi.gov.vn>

Annexe 3: Liste des entrevues

Entrevue n° 1 : avec le Vice-doyen du Département d'Architecture de l'École supérieure de génie civil, janvier 2005.

Entrevue n° 2 : avec le Vice-Président de l'Association des architectes du Vietnam, janvier 2005.

Entrevue n° 3 : avec le Recteur de l'École supérieure d'architecture, janvier 2005.

Entrevue n° 4 : avec le Vice-Président de l'Association générale de génie civil du Vietnam, janvier 2005.

Entrevue n° 5 : avec le Directeur adjoint général de la Compagnie générale du développement de logement et urbain (HUD) du Ministère de Construction, janvier 2005.

Entrevue n° 6 : avec le Rédacteur en chef de la revue « Construction » du Ministère de Construction, janvier 2005.

Entrevue n° 7 : avec le Directeur de l'Institut de sociologie du Centre national des Sciences sociales et humaines du Vietnam, janvier 2005.

Entrevue n° 8 : avec le Secrétaire adjoint général de l'Association d'aménagement et de développement urbain du Vietnam, janvier 2005.

Entrevue n° 9 : avec le Directeur de la compagnie de conseil, d'investissements de construction et d'application de nouvelle technologie (VINACONEX R&D JSC) relevant de VINACONEX du Ministère de Construction, janvier 2005.

Entrevue n° 10 : avec le Directeur du Bureau de gestion des logements du Ministère de Construction, janvier 2005.

Entrevue n° 11 : avec un fonctionnaire du Département de cadastre et de logement de l'arrondissement de Thanh Xuan, janvier 2005.

Entrevue n° 12 : avec le Directeur du Département de construction d'urbanisme et de cadastre du Service des ressources naturelles, d'environnement et de logement, janvier 2005.

Entrevue n° 13 : avec le Directeur de l'entreprise de construction privée No.1, février 2005.

Entrevue n° 14 : avec le Directeur adjoint de la compagnie de construction de Hanoi appartenant à la compagnie générale d'investissements et de développement des logements de Hanoi (HANDICO), février 2005.

Entrevue n° 15 : avec un fonctionnaire de l'Institut d'aménagement rural, février 2005.

Annexe 4 : Guide d'entretien

- **Bloc 0 :**
 - + Quelles sont vos fonctions ?
 - + Depuis combien de temps les exercez-vous ?
 - + Quel est votre rôle en matière de logement ?

- **Bloc 1 : l'état actuel de l'habitation à Hanoi :**
 - + Qui sont les principaux acteurs (internationaux, nationaux, locaux) qui interviennent dans la production des logements de Hanoi?
 - + Que pensez-vous de nouvelles constructions privées ? Ces constructions résidentielles respectent-elles des règlements d'aménagement de la municipalité?
 - + Quel est l'état des anciens logements? Qui gère ces logements ? Y-a-il des solutions pour ces logements ?
 - + Y-a-t-il des politiques (de l'État ou de la municipalité) de logements pour les personnes ayant le revenu faible ou les pauvres ? Si oui, où ces logements se construisent-ils ? Quels sont les critères d'accès pour les personnes ayant un revenu faible ou les pauvres peuvent-ils accéder à ces logements ?

** En ce qui concerne des compagnies de construction des quartiers concernés*

 - + De qui relève la compagnie?
 - + Quelle est la date de fondation?
 - + D'où des investissements viennent-ils?
 - + Quels sont les critères pour identifier les besoins des logements?
 - + Comment les populations accèdent-elles au logement? les modes d'occupation?
 - + Quels sont les coûts pour acheter, louer un logement?
 - + Pensez-vous au plan d'entretien des logements ? Quelles sont les ressources financières ?

- **Bloc 2 : les politiques**
 - * En ce qui concerne les politiques de l'État :**
 - + Quelle est la politique de l'État en matière du logement ?
 - + Quels sont les moyens pour réaliser (programme, financement, etc.)?
 - + L'État évalue-t-il ses politiques? Si oui, quelles sont les conclusions?
 - + D'autres organisations font-elles l'évaluation des politiques de l'État? Si oui, quels sont les résultats?
 - *Pour les compagnies de construction et le Comité populaire de Hanoi et les Comités populaires d'arrondissement :*
 - + Êtes-vous touché par les politiques de l'État en matière de logement ? Comment ?
 - + Quels problèmes voyez-vous au niveau des politiques de l'État?
 - + Pourquoi y a-t-il ces problèmes?
 - *Pour les répondants de l'État, les compagnies de construction et les comités d'arrondissement :*
 - + Quelles sont vos relations avec le Comité populaire de Hanoi en matière de logement ?

** En ce qui concerne les politiques et les actions du Comité populaire de Hanoi (CPH) :*

- + Quelle est la politique du CPH en matière de logement ?
- + Quels sont les moyens pour réaliser (programme, financement, etc.)?
- + La municipalité évalue-t-elle ses réalisations? Si oui, quelles sont les conclusions?
- + D'autres organisations font-elles l'évaluation des actions de la municipalité? Si oui, quels sont les résultats?
- + Comment évaluez-vous l'intervention du Comité populaire?

- Bloc 3 : l'articulation entre les politiques nationales et les interventions de la municipalité :

- + Les problèmes de logement identifiés par l'État et le Comité populaire de Hanoi sont-ils les mêmes ?
- + Considérez-vous que les politiques nationales et les politiques municipales visent les mêmes objectifs ?
- + D'après vous, les politiques du logement du gouvernement peuvent-elles effectivement être mise en application par la municipalité de Hanoi ?
- + Est-ce que les demandes du Comité populaire de Hanoi en matière de logement sont prises en compte par les politiques nationales?

- Bloc 4 : le diagnostic de la compétence du Comité populaire

- + Que pensez-vous de la compétence du Comité populaire de Hanoi en matière de logement?
 - ++ Selon vous, le Comité populaire de Hanoi a-t-il suffisamment de ressources financières, techniques pour couvrir les besoins de logement ?
 - ++ Que pensez-vous des politiques de la municipalité ?
 - ++ Que pensez-vous des programmes (nouveau projet de construction, rénovation de l'ancien logement) du Comité populaire ?