

Petit atlas urbain

Sylvie Fanchette (éd.)

Hà Nội, future métropole

Rupture de l'intégration
urbaine des villages



Collection « Petit atlas urbain »

Sylvie Fanchette (éd.)

Hà Nội, future métropole

Rupture dans l'intégration urbaine des villages

Préface de Rodolphe De Koninck

Atlas réalisé par le service Cartographie
Direction de l'information et de la culture scientifiques pour le Sud (DIC, IRD), centre IRD France-Nord (Bondy)

Réalisation cartographique : Éric Opigez
Coordination cartographique : Éric Opigez
Mise en pages : Marie-Odile Schnepf

Participation financière de l'Institut des métiers de la ville (IMV) de Hà Nội à la rédaction du chapitre 2 et à plusieurs photographies de l'ouvrage

Coordination scientifique et éditoriale : Sylvie Fanchette

Crédit photographique : agence Nôi Pictures, Hà Nội

Couverture : Éric Opigez
Photographie de couverture
Une femme tenant un branchage de pêcher en fleur dans une rue de Hà Nội
© Francis Roux, Nôi Pictures

Ouvrage diffusé au Vietnam par les Éditions Thế Giới

La loi du 1^{er} juillet 1992 (code de la propriété intellectuelle, première partie) n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article L. 122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (alinéa 1^{er} de l'article L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon passible des peines prévues au titre III de la loi précitée..



Préface

Ville fluviale, deltaïque et lacustre au point d'en être presque amphibie, agricole, artisanale, industrielle et commerçante tout à la fois, Hà Nội rassemble des caractéristiques qui, bien que pas toutes uniques, plusieurs étant partagées avec d'autres métropoles asiatiques, lui confèrent un statut unique. Celui d'une capitale politique millénaire, longtemps restée à l'écart des grands courants de la modernité urbaine, bien qu'ayant fait l'objet de politiques d'aménagement volontaire, largement exigées par son environnement, et aujourd'hui animée d'un intense désir de rajeunissement et d'expansion ! Au début des années 1990, alors que les métropoles de plusieurs des pays de la région, en particulier ceux ayant opté pour une économie résolument capitaliste, connaissaient une croissance rapide, Hà Nội conservait des allures de ville de province. Les immeubles en hauteur en étaient quasi absents, de puissantes digues enserrant le cours du fleuve Rouge y tenant lieu de reliefs dominants, et les lacs celui de grandes esplanades. Depuis lors et avec une urgence de plus en plus manifeste, la capitale du Vietnam se transforme tous azimuts.

Ce sont les transformations qui en résultent qu'une équipe de chercheurs universitaires a choisi d'examiner ici et d'interpréter, suivant pour cela un scénario leur permettant de mettre en lumière les nombreuses contradictions d'une urbanisation compétitive et rapide largement imposée par les décideurs publics. Les neuf chapitres rassemblés ici par Sylvie Fanchette, elle-même ayant participé à la rédaction de six d'entre eux, dressent un portrait dynamique, riche d'histoire et de géographie, d'une métropole aux prises avec des ambitions que l'on pourrait considérer démesurées si ce n'était qu'elles sont incontournables. Incontournables en ce sens que le Hà Nội contemporain, croulant sous le poids de ses héritages et de ses responsabilités, a hérité de problèmes immenses et cumulatifs auxquels des solutions doivent être constamment trouvées.

Ses héritages sont d'abord ceux d'une ville « tissée d'eaux et de villages ». À leur examen sont consacrés quatre chapitres de l'ouvrage, constituant sa première partie et servant à dresser la scène d'une évolution urbaine originale. Premier héritage déterminant, la situation de la ville à la tête du delta, par ailleurs très densément peuplé, d'un fleuve à régime nivo-pluvial, très chargé en limons et particulièrement impétueux, le fleuve Rouge qui s'est pendant longtemps évertué à modifier son cours et à inonder ses rives. Un deuxième héritage est représenté par les multiples ouvrages, digues et canaux, ayant servi, depuis les origines mêmes

de Hà Nội, à le domestiquer, ce fleuve, à canaliser ses eaux et à les détourner, les évacuer ou les retenir et les utiliser. Il en résulte une présence multiforme de l'eau, dans la ville et autour d'elle, alors que cours d'eau et canaux, mares et lacs contribuent à la structuration topographique d'une ville à la fois très plate et toute en nuances. S'agissant de l'utilisation de l'eau, dans cette plaine deltaïque à la fois bien arrosée, avec quelque 1 700 mm de pluies annuelles, et bien irriguée, elle concerne au premier chef l'agriculture, et en particulier la riziculture ceinturant la ville. C'est là un troisième héritage, celui de réseaux villageois qui maillent tant les campagnes environnantes qu'une bonne partie de la ville elle-même, laquelle « s'est formée en partie sur un dense substrat de villages », et qui comprend même le Vieux Quartier des 36 rues et corporations, situé au cœur historique de l'agglomération.

En effet, « reprenant le modèle chinois, dont elle avait hérité pendant plus de 1 000 ans de colonisation, l'administration impériale (1010-1872) avait intégré dans les limites de la ville une centaine de villages, composant la ceinture verte et artisanale qui approvisionnait la capitale ». L'exceptionnel degré d'interpénétration entre le Hà Nội rural et le Hà Nội urbain, sans véritable équivalent ailleurs en Asie du Sud-Est, fondé en partie dans la continuité rurale-urbaine de la pratique des métiers artisanaux et des échanges commerciaux, a cependant été remis en question, voire entravé pendant les périodes tant coloniale que collectiviste. Cette rupture représente un quatrième héritage. Auquel s'est ajouté un cinquième, soit une nouvelle forme d'intégration des périphéries agricoles, désormais cibles privilégiées de l'urbanisation. À compter des années 1990, mais plus encore du mois d'août 2008, alors que, reniant de ce fait ses engagements à favoriser la décentralisation des pouvoirs, « le gouvernement vietnamien a décidé d'étendre les limites administratives de la province-capitale » en y annexant la totalité d'une province voisine et une bonne partie d'une autre. Du jour au lendemain, la nature et l'échelle même de la ville en ont été durablement transformées, Hà Nội faisait plus que tripler sa superficie et doubler sa population.

Par cette extension officielle de son domaine, Hà Nội affirmait son intention d'assumer ses responsabilités, en acquérant les dimensions territoriales et le poids démographique d'une métropole internationale, désireuse de diriger et d'accélérer l'ouverture économique du pays dont elle demeurerait la capitale politique incontestable. La prise de telles responsabilités a entraîné de profondes réformes foncières, associées à la multiplication de projets urbains, en particulier au plan des

infrastructures de transport, toutes choses qui ont bouleversé l'utilisation du sol et bien évidemment la vie des habitants des périphéries ou couronnes, tout comme de ceux de la ville proprement dite.

À la fois solution et fuite en avant problématique – admirablement bien analysées dans les trois chapitres de la deuxième partie du recueil et les deux de la troisième – l'étalement urbain a, depuis, pris à Hà Nội des formes à la fois inédites et classiques. Inédites dans la mesure où, pendant un temps désormais révolu, les populations locales ont pu s'adonner à ce que les auteurs appellent ici l'auto-construction, c'est-à-dire des initiatives d'aménagement du territoire et d'établissement d'entreprises ne respectant pas ou peu les impératifs d'un développement harmonieux. Ces initiatives apparaissent d'autant plus spécifiques qu'elles représentaient une forme de résistance de la part de populations industrielles, habituées à s'adapter tout en innovant, y compris au plan des métiers artisanaux et industriels. Elles apparaissent aussi classiques dans la mesure où le jeu de la rente foncière, comprendre la hausse vertigineuse des prix des terrains, désormais comparables à ceux d'autres métropoles dans la région et dans le monde, a rapidement favorisé les riches investisseurs locaux et surtout étrangers, tout comme les agents immobiliers. De tels investisseurs, férus de grands travaux d'infrastructures, répondaient d'ailleurs à des appels d'offres lancés par les autorités vietnamiennes, encouragées en cela par des agences internationales comme la Banque asiatique de développement, ou bilatérales, comme la Japan International Cooperation Agency (Jica).

L'échelle des enjeux, celle d'une aire métropolitaine de plus de 3 300 km² rassemblant près de sept millions d'habitants désirant désormais non plus simplement s'adapter aux directives d'un État autoritaire mais bien faire valoir leur point de vue, s'élargit donc sans cesse. Tout comme augmente le nombre de tels acteurs revendicateurs. Les enjeux ou problèmes, que l'on pourrait aussi qualifier de contradictions, résultent de la confrontation des objectifs souvent peu conciliables de toutes les catégories d'acteurs : autorités locales, métropolitaines et nationales peu enclines à gouverner autrement que par le haut, agences internationales ou bilatérales qui ont des modèles de développement à faire appliquer, promoteurs investisseurs nationaux et internationaux qui en veulent pour leur argent et, enfin, ces populations locales, cherchant de plus en plus à participer à la recherche de solutions.

Parmi ces problèmes concrets, il y a ceux qui résultent des nouvelles pressions que fait subir la transition urbaine, ce qui comprend la densification et la bétonisation – cette dernière étroitement associée au développement inquiétant « d'une ville principalement moto-dépendante » – les ressources en eaux et l'aménagement des infrastructures hydrauliques, pressions que de très ambitieux plans d'établissement de corridors verts visent tout de même à freiner. Il y a aussi, ô combien importante, cette concurrence foncière, résultant largement des grands projets de bouleversement du territoire et de son utilisation, qui remet en cause ce qui a pendant longtemps constitué un atout pour Hà Nội : une ceinture rurale rassemblant une population dense, compétente et pluri-active, largement satisfaite de son affectation territoriale et généralement peu désireuse d'envahir la ville.

D'ailleurs, plusieurs des participants à ce recueil soulignent l'étonnante persistance de ces communautés rurales qui s'urbanisent *in situ*, sans migrer ni déménager, en parvenant tant bien que mal à maintenir en les adaptant leurs pratiques de pluri-activité, quitte à modifier celles-ci au gré de la demande locale. Mais le fait que les terres qui les entourent, qu'elles soient encore ou non agricoles, constituent des réserves foncières favorisant l'extension de la ville, semble menacer cette résilience.

Car Hà Nội, elle qui est au cœur d'une des régions rurales-urbaines les plus densément peuplées du monde, elle qui a été soumise à plusieurs types d'urbanisme, chinois classique, colonial, collectiviste et enfin, de plus en plus, néolibéral, doit désormais faire concurrence à des métropoles autrement plus aguerries. Tout cela dans un contexte où l'urbanisation des pays asiatiques, récemment encore largement ruraux, représente une énorme affaire, suscitant de multiples convoitises. Les acteurs continuent à se multiplier et la compétition se joue à l'échelle non seulement nationale (avec Hô Chí Minh-Ville) et régionale mais aussi internationale, les impératifs de la mondialisation imposant des contraintes particulièrement exigeantes à un pays dont la transition politique, c'est le moins que l'on puisse dire, tarde à suivre le rythme de sa transition économique, qu'elle soit agricole ou urbaine.

Cette transition renvoie en effet à l'histoire de l'ensemble des transformations des campagnes du pays ayant suivi l'adoption des politiques au milieu des années 1980 visant une plus grande ouverture économique. Comparable à celle initiée un peu plus tôt en Chine avec l'adoption dès 1978 des « nouveaux systèmes de responsabilité » dans les campagnes, cette ouverture a certes contribué à la libération des forces productives dans l'agriculture. Mais la demande qui en est résulté, en l'occurrence pour une accélération de l'urbanisation, a contraint les autorités, en Chine comme au Vietnam, à revenir au primat urbain selon une logique tout à fait contradictoire avec les fondements du socialisme, du moins en théorie. En favorisant un développement urbain qui prend toute la place, y compris par l'empiétement sur les meilleures terres agricoles du pays, les autorités vietnamiennes, tout comme les chinoises avant elles, trahissaient ainsi leur engagement initial envers les populations paysannes, après tout, les plus nombreuses du pays. Après avoir misé sur la réhabilitation de l'agriculture parcellaire, elles se sont vite tournées vers le projet de répondre à la demande externe, celle de confier aux villes le rôle de piloter l'insertion du pays dans la mondialisation. Si Hô Chí Minh-Ville avait dès le départ joué un rôle moteur dans cette affaire, il est vite apparu que la capitale politique du pays devait elle aussi s'en mêler.

Ce n'est pas le moindre mérite des auteurs de cet ouvrage que de parvenir à mettre en scène le large éventail des contradictions et péripéties qui s'en sont suivies et qui se poursuivent. Ils y parviennent en exposant le résultat de recherches fouillées et en recourant à une cartographie minutieuse et éloquente, tout comme à un ensemble de photographies saisissantes et bien intégrées à l'exposé. Hà Nội, cité millénaire, en sort grandie !

Rodolphe De Koninck

Les auteurs

Boudreau Julie-Anne est docteur en études urbaines de la School of Public Policy and Social Research de la University of California à Los Angeles (Ucla). Elle est actuellement professeure agrégée à l'Institut national de la recherche scientifique, centre Urbanisation culture société (INRS-UCS) à Montréal, et titulaire de la chaire de recherche du Canada sur l'urbanité, l'insécurité et l'action politique.

Elle a fondé et anime le laboratoire Ville et espaces politiques (Vespa). Son travail porte sur le rapport des citoyens à l'État dans un contexte d'urbanisation.

Brouillac Philippe détient un master 2 pro en sociologie appliquée à l'évaluation des politiques publiques, ainsi qu'un Master 1 en anthropologie.

De 2007 à 2010, il a travaillé à Hà Nội, détaché auprès des autorités de gestion du Vieux Quartier dans le cadre de la coopération Toulouse-Hà Nội. Il était chargé de la valorisation du patrimoine immatériel, des relations institutionnelles et de la stratégie de communication.

Cerise Emmanuel est docteur en architecture et urbanisme de l'Ensa (École nationale supérieure d'architecture) de Paris-Belleville. Il est chercheur à UMR Ipraus (Institut parisien de recherche : architecture, urbanistique et société) et co-directeur de l'Institut des métiers de la ville à Hà Nội.

Il s'intéresse à la production et à la transformation de l'habitat à Hà Nội, qui a fait l'objet de sa thèse, à la cartographie des villes asiatiques et à la mise en valeur du patrimoine bâti et urbain de l'Asie du Sud-Est. Il travaille sur les questions relatives au logement, sa conception, sa production et sa réception par les populations concernées.

Đào Thế Anh est docteur en économie agricole de l'Ensam de Montpellier. Il est directeur du Casrad (Centre for Agrarian Systems Research and Development) à Hà Nội et vice-directeur général de l'Institut des cultures vivrières de la Vietnam Academy of Agricultural Sciences (VAAS).

Il participe à des programmes de recherche sur les dynamiques agricoles dans les zones péri-urbaines vietnamiennes, sur les filières de distribution des produits alimentaires et coordonne le consortium sur Markets and Agriculture Linkages for Cities of Asia (Malica) en partenariat avec plusieurs instituts de recherche vietnamiens et le Cirad (Centre de coopération internationale en recherche agronomique). Au sein de son équipe, deux ingénieurs en cartographie et économie, Nguyễn Ngọc Mai et Lê Văn Hùng, participent à la rédaction de l'atlas et à la recherche de statistiques.

Duchère Yves est docteur en géographie, option géopolitique, de l'université de Paris 8. Il a soutenu en 2015 une thèse sur *Métropolisation, gouvernance de l'environnement et enjeux de pouvoir : le cas de trois clusters de villages de métier de Hanoi et Bac Ninh*. Il s'intéresse aux conflits fonciers et aux problèmes environnementaux dans les villages péri-urbains de Hà Nội. Il analyse le rôle des différents acteurs des villages dans la gestion et l'aggravation des problèmes environnementaux.

Fanchette Sylvie est docteur en géographie de l'université de Paris 8 et habilitée à diriger des recherches. Elle est chargée de recherche à l'IRD depuis 1993 et appartient à l'UMR Ceped.

Elle étudie principalement le processus d'urbanisation dans les zones rurales très peuplées et les conditions de la densification de la population dans les deltas du Nil et du fleuve Rouge. Au Vietnam, elle s'intéresse à l'industrialisation rurale et au processus de péri-urbanisation dans le contexte de la métropolisation de la capitale vietnamienne.

Labbé Danielle est docteur en urbanisme de la School of Community and Regional Planning (Vancouver). Elle est professeure adjointe en urbanisme à l'Institut d'urbanisme de l'université de Montréal (Canada).

Elle s'intéresse à la péri-urbanisation des villes du Sud-Est asiatique, notamment à celle de Hà Nội dont elle a fait son terrain de thèse, à la gestion du patrimoine architectural

Hà Nội, future métropole. Rupture de l'intégration urbaine des villages

Les auteurs

et urbain dans les contextes nord-américain et du Sud-Est asiatique et à la production de l'habitat, la gouvernance urbaine et l'informalité dans les villes du Sud global.

Mounier Claire est diplômée d'un master d'histoire spécialisée sur les questions patrimoniales.

Depuis 2009, elle travaille comme médiatrice du patrimoine à Hà Nội dans le cadre de la coopération Toulouse-Hà Nội pour la préservation du Vieux Quartier, où elle est chargée des actions de valorisation du patrimoine et de la communication. Elle participe actuellement à la création d'un centre du patrimoine du Vieux Quartier de Hà Nội et plus particulièrement à la conception d'une exposition permanente retraçant l'histoire du quartier.

Moustier Paule est docteur en économie agricole de l'université de Londres, et habilitée à diriger des recherches. Elle est chercheur au Cirad depuis 1990 et directrice adjointe de l'UMR Moisa (Marchés, organisations et stratégies d'acteurs) à Montpellier. Ses travaux de recherche portent sur l'organisation et la performance des filières alimentaires approvisionnant les villes d'Afrique et d'Asie.

De 2002 à 2009, elle a coordonné à Hà Nội le consortium de recherche Malica et a dirigé plusieurs études sur les différents types de distribution des produits agricoles.

Musil Clément est docteur en urbanisme de l'université Paris-Est et chercheur associé à l'Ipraus (Institut parisien de recherche : architecture, urbanistique et société).

Il a été de 2008 à 2010 chargé de mission auprès de l'Institut des métiers de la ville à Hà Nội où il effectuait ses recherches doctorales. Il s'intéresse à la planification urbaine et des transports urbains en Asie de l'Est et du Sud-Est, au rôle des acteurs de l'aide publique au développement et à l'expertise internationale dans les villes vietnamiennes et laotiennes.

Nguyễn Thị Tân Lộc est la responsable du département « Économie et Marketing » de l'Institut vietnamien des fruits et légumes (Favri). Elle a un Master en marketing de Supagro, l'école d'agronomie de Montpellier.

Elle a été engagée dans de nombreuses recherches en économie sur la production et la commercialisation des fruits et légumes au Vietnam. Elle a notamment étudié l'impact du développement de la grande distribution sur les différents acteurs des filières.

Nguyễn Văn Sửu est docteur en anthropologie de la Australian National University. Il est directeur du département d'Anthropologie, de l'Université nationale du Vietnam à Hà Nội.

Il s'intéresse à l'anthropologie du développement, à l'industrialisation rurale et l'urbanisation au Vietnam. Il étudie spécifiquement les changements de tenure foncière, les différenciations

tionnelles rurales et les conflits fonciers depuis l'ouverture économique et leur aggravation dans les zones touchées par la métropolisation.

Nguyễn Xuân Hoàn détient un master d'économie en développement durable et intégré de l'université Saint-Quentin-en-Yvelines. Il a été chercheur au Casrad pendant 20 ans.

Il a participé à de nombreux programmes de recherche sur les filières agricoles et sur les clusters de villages de métier dans le delta du fleuve Rouge. Il travaille actuellement au service de l'Agriculture du Comité populaire de la province de Hà Nội.

Orfeuvre Romain est architecte DPLG.

Il participe depuis 2007 au projet de coopération Hà Nội-Toulouse sur la préservation du patrimoine architectural, urbain et immatériel du Vieux Quartier (inventaires, réglementations, expositions, restauration de lieux de culte, d'habitations, d'ensembles architecturaux...). Il travaille actuellement à la création d'un centre du patrimoine du Vieux Quartier et notamment de l'exposition permanente qui retracera l'histoire du quartier depuis sa genèse jusqu'à aujourd'hui.

Pandolfi Laurent est docteur en urbanisme de l'Institut français d'urbanisme, spécialiste du foncier urbain au Vietnam et ancien codirecteur de l'Institut des métiers de la ville de Hà Nội.

Il est actuellement responsable du secteur Asie pour le service d'urbanisme de la région Île-de-France. Il est chargé de la mise en œuvre de projets de coopération visant à améliorer les compétences de la maîtrise d'ouvrage publique locale dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement et des services urbains.

Segard Juliette est docteur en géographie de l'université Paris-Ouest-Nanterre depuis 2014. Sa thèse s'intitule *Du rural à l'urbain dans la périphérie de Hà Nội. Villages de métier, pouvoir et territoire.*

Elle étudie les recompositions, économiques mais également spatiales, des villages de métier du péri-urbain, dans un contexte d'extension de la ville, d'urbanisation croissante de ses zones avoisinantes et de réorganisation administrative.

Trần Nhật Kiên est architecte et docteur en géographie de l'université de Toulouse 2-Le Mirail. Il est chercheur et maître-assistant à l'École supérieure d'architecture de Hà Nội.

Dans ses recherches et ses enseignements, il travaille sur les questions relatives aux transformations socio-culturelles, morphologiques et géomorphologiques des villages aux alentours de Hà Nội dans un contexte d'urbanisation accélérée après 1986.

Introduction

S. Fanchette

Cette introduction vise à replacer Hà Nội dans le contexte de l'Asie du Sud-Est et de comprendre sa spécificité par rapport aux autres métropoles de la région. Hà Nội possède la particularité d'être la capitale d'un des pays d'Asie du Sud-Est le plus profondément sinisé dans son organisation administrative, urbaine et hydraulique, après un millénaire de colonisation chinoise, et d'avoir intégré le marché mondial capitaliste beaucoup plus tard que les autres. Nous présenterons ainsi plusieurs éléments de comparaison avec le processus d'urbanisation chinois, particulièrement celui *in situ*.

L'Asie du Sud-Est : un processus de métropolisation de grande ampleur

Depuis plusieurs décennies, les grandes villes d'Asie du Sud-Est ont amorcé un processus de métropolisation, à des rythmes divers qui varient selon l'ancienneté et l'importance de leur intégration au marché mondial, leur taille de population et l'ampleur des transformations démographiques, économiques et sociales que leurs périphéries ont enregistrées. La métropolisation est un processus lié à la mondialisation qui s'appuie sur le développement des moyens de transports et de communication pour former des ensembles territoriaux plus vastes et plus peuplés que les villes proprement dites et au sein desquels les mobilités

sont intenses et de plus en plus complexes. « Les aires métropolisées s'étendent sur plusieurs dizaines de kilomètres des centres-villes et font entrer dans l'ère de fonctionnement quotidien de ces grandes agglomérations, des petites villes et des villages de plus en plus éloignés et qui engendrent ainsi des morphologies urbaines, mais aussi rurales de type nouveau » (ASHER, 2003). Dans ces régions très peuplées d'Asie du Sud-Est, où les limites entre le rural et l'urbain sont floues, ce processus nécessite pour être appréhendé de déconstruire l'approche classique de l'urbain offerte par les statistiques. En effet, l'image que les statistiques officielles donnent de l'ampleur du processus d'urbanisation en Asie du Sud-Est est trompeuse. Celle-ci apparaît faiblement urbanisée au regard des autres régions du monde – 42 % de la population vit dans des villes en 2010, pour une moyenne mondiale de 50 %, tandis que l'on compte environ 80 % de population urbaine en Amérique du Nord ou du Sud et plus de 70 % en Europe – et à peine plus que l'Afrique (39 %) ¹. Au sein de l'Asie du Sud-Est, le Vietnam partage avec le Cambodge, le Laos et le Myanmar, des taux d'urbanisation relativement faibles, au regard de ceux de la Malaisie (68 %), des Philippines (63 %) et de l'Indonésie (48 %). Le Vietnam se rapproche de la Thaïlande moyennement urbanisée (36 %) et du Myanmar (31 %) en 2009. Ces taux très variables ne correspondent pas à un développement économique plus élevé des pays les plus urbanisés : la comparaison entre la Thaïlande, dont le PIB par tête en 2009 est de 5 473 USD/hab., et les Philippines, presque deux fois plus urba-

Introduction

nisées officiellement, dont le PIB est de 2 587 USD/hab., le démontre (JONES, 2002). L'attribution du statut urbain varie d'un pays à l'autre, et il est difficile de comparer le niveau d'urbanisation des pays, même au sein d'une même région.

D'autre part, les densités de population de l'Asie du Sud-Est sont égales, voire plus élevées que celles des pays très urbanisés d'Europe ou d'Amérique², à savoir 111 hab./km² pour la péninsule indochinoise (Myanmar, Cambodge, Laos, Thaïlande, Vietnam), et 153 hab./km² pour la partie insulaire (Indonésie, Malaisie, Philippines, Singapour). Ces densités de population sont très inégalement réparties, certaines régions des pays les plus peuplés, Java-Bali en Indonésie, le delta du fleuve Rouge au Vietnam ou le Visayan aux Philippines dépassent les 650 hab./km². Cela suggère que l'urbanisation, telle qu'elle est définie par les statistiques officielles, n'est pas le seul processus à l'origine de l'agglomération de la population, ou que les villes asiatiques ne sont pas les seuls lieux de la capitalisation du peuplement, contrairement à leurs homologues européennes. Si l'on appelle urbanisation le processus de valorisation maximale de la densité démographique et de la diversité des activités et des hommes, on peut affirmer que les pays d'Asie du Sud-Est sont très engagés dans ce processus : les densités démographiques élevées sont associées à la pratique de la pluri-activité en lien avec la riziculture intensive dans de nombreuses régions (plus de la moitié de la population dans certaines parties de Java, de Malaisie ou du Vietnam) et les mobilités journalières en œuvre sont très intenses (JONES, 2002).

Au sein des zones métropolitaines d'Asie du Sud-Est, on assiste à un triple processus d'urbanisation : l'extension de la nappe urbaine, qui dépasse les limites des premières couronnes de la ville, l'accélération de l'urbanisation *in situ*, liée aux densités élevées d'une population pluri-active, et l'urbanisation administrative par promotion de localités rurales en villes et quartiers urbains. Certains chercheurs (JONES, 2002 et 2004 ; MACGEE, 2012) ont étudié les tendances de l'urbanisation en Asie du Sud-Est en élargissant l'espace défini comme urbain par les statistiques officielles, et notamment la zone métropolitaine, espace qu'ils nomment respectivement *Extended Metropolitan Region* et *Mega Urban Region*. Ils définissent plusieurs couronnes au sein de ces régions urbaines et étudient leurs dynamiques démographiques et économiques, en s'émancipant des définitions officielles. Ces régions très dynamiques varient d'une métropole à l'autre, mais elles partagent un certain nombre de caractéristiques communes :

- elles sont en évolution continue et sont composées de plusieurs couronnes que T. McGee a divisées en péri-urbaine, *desakota* ((ville-village), *desakota* en formation, zone rurale périphérique, ces différentes zones étant entrecoupées de

- nouveaux quartiers urbains, de villes satellites, de parcs industriels, de quartiers urbains pour les populations à bas revenus (MCGEE, 2012) ;
- elles sont densément peuplées et fondées sur un substrat de riziculture très intensive ;
- elles sont difficiles à appréhender dans le contexte asiatique en raison des définitions très variables de l'urbain : dans certains pays les zones péri-urbaines denses sont considérées comme urbaines (Philippines) tandis que dans d'autres, elles ne le sont pas (Thaïlande, Vietnam) ;
- les mobilités sous forme de navettes et de migrations circulaires sont intenses ;
- elles subissent de véritables fragmentations et une aggravation des inégalités socio-spatiales produites par une logique capitaliste fondée sur les inégalités territoriales, les expulsions des terres agricoles et l'accès à un marché foncier déprécié ;
- les grands axes de communication menant aux marges de ces méga-régions urbaines sont valorisés et bordés de quartiers de haut standing, de zones industrielles, de lotissements privés, et forment parfois des corridors de développement, tandis que les zones mal raccordées aux réseaux urbains se développent *in situ* en subissant les impacts négatifs de la fragmentation du territoire ;
- une part élevée de la croissance urbaine s'opère dans les périphéries des villes, à la fois liée aux migrations et aux requalifications administratives de localités rurales en urbaines ;
- ces zones reçoivent une part élevée des activités délocalisées des centres-villes : industries polluantes, les populations indésirables et les infrastructures consommatrices d'espaces (universités...).

Les moteurs de l'accélération de l'urbanisation en Asie du Sud-Est sont principalement liés à la mondialisation et aux investissements étrangers et nationaux très importants dans l'immobilier, les communications et l'industrie. Cependant, un changement dans l'utilisation des zones péri-urbaines, correspondant à la première couronne de ces méga-régions urbaines, s'est amorcé dès les années 1960, avant que les grands projets occidentaux et asiatiques, notamment industriels, ne s'y implantent. Aux alentours de Bangkok, les rizières se sont transformées en jardins horticolas et maraîchers pour alimenter en produits frais le marché de consommation de la capitale. De nombreux villages ont été polarisés par les villes suite à l'amélioration de leur raccordement au système routier, les mobilités pendulaires et les navettes se sont amplifiées, les enfants des paysans mieux éduqués intégrant peu à peu le marché du travail urbain. Cette intégration dans l'économie marchande et la fin de l'autosuffisance alimentaire des ménages ruraux ont profondément changé ces campagnes péri-urbaines (ASKEW, 2002).

Avec la crise économique des années 1970, liée à l'augmentation des prix du pétrole, la plupart des pays industriels capitalistes ont commencé à s'intéresser aux marchés de main-d'œuvre à bas coût des pays peuplés d'Asie du Sud-Est pour délocaliser leurs entreprises. L'Indonésie a été une des premières destinations dans la région, appuyée en cela par une politique très favorable aux investissements étrangers du gouvernement en place (PERESTHU, 2002). À partir de 1980, l'augmentation des investissements étrangers dans les industries de substitution aux importations a entraîné une industrialisation dans l'hinterland immédiat de ces villes et attiré de nombreux flux de main-d'œuvre. L'industrie est devenue l'activité principale des mégalo-poles de Jakarta, Manille, Bangkok et Kuala Lumpur (RIMMER et DICK, 2009). En parallèle, l'importance des investissements dans le marché immobilier, en liaison avec des politiques bancaires favorables aux crédits destinées aux classes moyennes pour l'accès à la propriété, a entraîné un boom de la construction et une extension très rapide de la nappe urbaine. « Ce ne sont plus tant les processus démographiques, les flux migratoires qui portent les fronts pionniers vers les périphéries, au-delà des limites physiques ou administratives des villes, que les projets de développement urbain publics et privés, semblant confirmer la reconnaissance paradoxale du rôle de moteur de la croissance économique dévolu à l'urbanisation » (GOLDBLUM, 2010).

Ces zones autrefois considérées comme périphériques, mais en cours d'urbanisation *in situ*, font désormais partie intégrante des méga-régions urbaines. Les villages intégrés dans les premières couronnes de leurs périmètres accueillent des migrants et se transforment en villages dortoirs, tandis que les villageois développent de nouvelles stratégies d'accès aux ressources, notamment foncières, principal moyen d'accumulation du capital. Les périphéries de ces métropoles enregistraient dans les années 2000 des changements démographiques et économiques rapides dans un rayon de plus de 30, voire 50 km (dans le cas de Bangkok et de Jakarta) des centres-villes et de fortes fragmentations sociales. Si certaines parties de ces régions urbaines restent profondément rurales sur le plan paysager, elles constituent de réelles réserves foncières pour les grands projets des métropoles (JONES, 2004).

Un processus de métropolisation dans un milieu fortement marqué par l'eau

En Asie du Sud-Est, la plupart des métropoles sont situées sur les zones côtières, ou le long des fleuves, non loin de leur embouchure, et ont été à l'origine créées pour leurs fonctions portuaires sur des sites privilégiés des routes maritimes

d'alors, comme Jakarta et Manille. Dans la plupart des cas, les puissances colonisatrices y ont installé leur administration, et les grandes compagnies de commerce occidentales leurs quartiers de douanes et d'entrepôts, premiers jalons pour une métropolisation rapide de ces villes. « Cette construction par la mer singularise l'Asie du Sud-Est par rapport aux États-continentaux voisins de la Chine et de l'Inde », mais cette localisation les rend fortement dépendantes des dynamiques de mondialisation (GOLDBLUM *et al.*, 2012). Même Hà Nội et Kuala Lumpur, localisées à une certaine distance de la côte, sont reliées à des ports qui font partie de la région métropolitaine élargie. La taille élevée de ces méga-régions urbaines et le caractère récent de leur croissance très rapide – Jakarta a doublé sa population entre 1971 et 1995 (FORBES, 2004) – s'expliquent par leur fonction avant tout marchande, et plus récemment industrielle : situées non loin de la mer, les villes portuaires ont bénéficié du boom des échanges internationaux.

Chaque ville possédait son quartier chinois commerçant et d'autres quartiers très cosmopolites où se mêlaient Indiens, Malais, Chinois, Persans, Arabes et autres ethnies commerçantes évoluant dans la région. Selon les dynasties thaï, les Chinois étaient encouragés à s'installer en ville. Situés à l'écart du centre politique, une citadelle en général, impériale ou royale, le quartier marchand était relié à une myriade de villages productifs, notamment artisanaux, où des marchés se tenaient, certains étaient flottants. « Les villes thaï ont toujours possédé une orientation forte envers le monde extérieur et un cosmopolitisme contrastant fortement avec le caractère très agricole de leur hinterland » (ASKEW, 2002). On retrouve dans la majeure partie de ces métropoles ce type de quartier commerçant, tel le quartier des 36 rues à Hà Nội.

T. MCGEE (2012) compare le processus de métropolisation dans les villes d'Asie du Sud-Est et suggère que Hà Nội partage avec Bangkok, Manille, Jakarta la particularité de s'étendre sur des zones très peuplées marquées par la riziculture intensive irriguée qu'il nomme *desakota*, tandis que Kuala Lumpur s'étend sur des périphéries beaucoup moins peuplées, où l'agriculture est moins intensive et mixte. Par ailleurs, ces villes ont en commun leur caractéristique aquatiques, deltaïques pour la plupart. Elles se sont étendues sur l'eau et entre les eaux, le long des canaux, sur les bourrelets du fleuve, à grand renfort de remblais et de poldérisation. On appelait d'ailleurs Bangkok la Venise d'Asie jusqu'à ce que la plupart des *klong* (canaux) ne soit remblayée pour la construction de routes, sonnant ainsi le glas de l'échange fluvial. Leur rente de situation le long des fleuves, à l'interface entre leur vallée, dont elles drainent une partie des produits, et la mer ouverte sur les marchés extérieurs, confère à ces villes un rôle de carrefour commercial international, en même temps que de centre névralgique pour le

Introduction

commerce avec leur hinterland auquel elles sont reliées par un dense réseau de canaux et de rivières.

Les périphéries de ces villes deltaïques (Bangkok, Hà Nội, Jakarta) sont maillées de cours d'eau sur les bourrelets desquels les villages denses et pluri-actifs se regroupent. Si ces voies de communications fluviales au sein d'un réseau hydraulique hiérarchisé ont dynamisé les échanges et la prospérité de ces villes, la présence de l'eau dans cette région de moussons les rend toutefois très vulnérables aux inondations. Cela suppose que l'administration accompagne le développement urbain par des digues, des systèmes hydrauliques, mais aussi des lois visant à protéger les espaces en eau. Les nombreux lacs, plans d'eau et canaux de tous genres, sans compter les rizières, qui constituent des exutoires des crues en période de moussons, sont de plus en plus remblayés au fur et à mesure que le bâti se densifie et s'étend sur les marges de la ville. Le changement d'usage des terres, passant de rizières inondées ou irriguées à des terres construites en dur et imperméables, limite le drainage naturel des eaux de pluie et nécessite la refonte du système hydraulique pour une amélioration du système de drainage. Ainsi se pose la question du financement de ces travaux très coûteux par le secteur privé, lequel est plutôt à la recherche d'une rentabilité rapide de ses investissements. Dans un contexte de libéralisation foncière, de pression sur des terres urbaines aux prix spéculatifs dans les centres-villes comme le long des grands axes autoroutiers et de changement climatique, les inondations catastrophiques dans ces villes surbaissées (Jakarta, Bangkok, Hà Nội) mettent en danger leurs populations, en augmentation constante, et leurs infrastructures.

MCGEE (2012) estime qu'il est important de tenir compte de la diversité environnementale ainsi que de la différenciation spatiale entre le noyau urbain et les zones péri-urbaines et mégapolitaines, parce qu'il faut s'attendre à ce que la croissance démographique se concentre dans ces marges au cours des prochaines décennies. De même, il suggère que la restructuration des centres urbains et leur reconfiguration croissante avec la mondialisation vont créer des déséquilibres budgétaires entre les centres-villes et les marges. Ces changements d'envergure du processus d'urbanisation des espaces et des populations dans le cadre de la métropolisation posent la question de la gouvernance de vastes territoires qualifiés de régions métropolitaines étendues, mais aux limites incertaines. En effet, celles-ci sont gérées par différents niveaux d'unités administratives aux responsabilités fragmentées sur leurs marges et ayant peu de prérogatives. « Procédant par juxtaposition au gré de la programmation et des échéanciers du financement des interventions publiques et privées, cette fragmentation paraît, en effet, consubstantielle à la logique de projets qui active les transformations périphériques » (GOLDBLUM, 2014).

Certains auteurs affirment l'impossibilité ou l'incapacité du gouvernement ou de l'administration métropolitaine à contrôler le processus d'urbanisation de projet. A. PERESTHU (2002) atteste franchement que le gouvernement ne contrôle plus l'aménagement du territoire métropolitain de Jakarta car les logiques du capitalisme le dépassent, tandis que WILSON (2009) remet en cause le Master plan de Hà Nội, car aucune administration n'est capable de le faire appliquer.

Ces évolutions créent un environnement de gestion complexe et les nombreuses décisions prises au niveau local entrent en conflit avec celles de l'échelon central, notamment en matière foncière. En Asie du Sud-Est, plusieurs modèles de gouvernance sont en œuvre : des municipalités ont été constituées au niveau des provinces, comme au Vietnam pour Hà Nội ou dans le cas de Kuala Lumpur en Malaisie qui est devenu un territoire fédéral. Toutefois, la province de Hà Nội ne recouvre pas l'intégralité de la zone métropolitaine et il n'existe pas de système de coopérations ou d'entité supra-provinciale, une région de Hà Nội par exemple qui puisse gérer l'intégralité de méga-région urbaine. À Manille, l'autorité métropolitaine intervient auprès des échelons inférieurs sans que ceux-ci ne perdent leur pouvoir politique. Pour les grandes régions urbaines qui englobent de nombreuses juridictions politiques, il existe différents modèles basés sur des accords de collaboration (MCGEE, 2012).

Hà Nội, une ville particulière au sein de l'Asie du Sud-Est

Hà Nội se distingue de ses homologues d'Asie du Sud-Est, jusque dans le courant des années 1980, par la grande coupure géopolitique et économique entre les pays d'économie libérale (Indonésie, Malaisie, Philippines, Singapour, Thaïlande), et les pays socialistes, aux évolutions urbaines très contrastées (Vietnam, Laos, Cambodge). Dans les premiers, on assiste à un développement urbain, industriel, commercial et touristique, et dans les seconds une stagnation, voire une régression urbaine, la limitation des échanges et des mobilités, et des politiques urbaines anti-marchandes (GOLDBLUM, 2010). L'intégration des Philippines, de la Thaïlande, de l'Indonésie et surtout de la Malaisie au marché mondial est ancienne, favorisée par leur large ouverture maritime, et leur appartenance au système capitaliste, contrairement au Vietnam, communiste, refermé sur le marché soviétique pendant trois décennies jusqu'à la moitié des années 1980. Aux lendemains de la Seconde Guerre mondiale, ces villes se sont rapidement développées, tandis que la capitale vietnamienne entrait dans une longue période de déclin commercial. Par ailleurs, Hà Nội, contrairement aux grandes métropoles de la région

marquées par l'influence indienne, est profondément sinisée à la fois dans son modèle urbain, sa gestion de l'hydraulique et son administration. La situation s'est profondément modifiée depuis la deuxième moitié des années 1980 sous les effets cumulatifs et convergents de l'ouverture des pays socialistes de l'Asie du Sud-Est (avec leur adhésion à l'Asean) et une montée en puissance de l'Asie du Sud-Est dans les échanges internationaux, accentuant la place des grandes villes dans les dynamiques de croissance économique (GOLDBLUM, 2010).

En comparaison aux autres métropoles de l'Asie du Sud-Est, Hà Nội est moyennement peuplée. Elle s'est étendue très lentement, notamment pendant la période anti-urbaine de l'époque collectiviste (1954-1986), tandis que ses périphéries se densifiaient rapidement en développant de nombreuses activités en parallèle à la riziculture intensive. À l'instar des grandes villes chinoises deltaïques, notamment Canton et Shanghai, elle n'a pas connu de boom démographique lié aux forts mouvements migratoires que le développement économique très rapide des années 1970, stimulé par les investissements étrangers dans l'industrie et l'immobilier, a engendré dans les autres métropoles d'Asie du Sud-Est. Les mouvements migratoires étaient strictement contrôlés au moyen de passeports intérieurs, les *hai khau*, équivalent des *hukou* chinois. Cela explique en partie les très fortes densités des périphéries des villes sinisées eu égard au maintien des croissances démographiques sur place et à la stabilisation de l'exode rural. La capitale vietnamienne compte en 2008, avant qu'elle n'absorbe la province de Hà Tây, à peine 3 millions d'habitants, soit deux à trois fois moins que Bangkok, Jakarta et Manille. Par ailleurs, depuis sa fondation, Hà Nội a développé des liens commerciaux et artisanaux très étroits avec les villages des alentours, à travers le quartier des 36 rues et corporations, ce qui a été à l'origine d'un processus d'urbanisation des villages bien avant l'heure. En effet, reprenant le modèle chinois, dont elle avait hérité pendant plus de 1 000 ans de colonisation, l'administration avait intégré dans les limites de la ville une centaine de villages, composant la ceinture verte et artisanale qui approvisionnait la capitale (PAPIN, 1997). Si administrativement la ville comprend cette ceinture de villages, l'espace urbanisé continu, tel qu'il est appréhendé par les statistiques pour définir les arrondissements urbains, est limité. Cela explique la taille relativement petite de la capitale vietnamienne, tandis que les villages de la grande périphérie se sont densifiés.

En revanche, les grandes villes d'Asie du Sud-Est, dont la vocation a été dès l'origine commerciale, ont été plus ouvertes sur l'extérieur que sur leur hinterland avec lequel elles ont développé peu de liens. Elles ont pu s'étendre sur leurs périphéries et exproprier les terres des villageois pour la mise en place de projets urbains, dans un contexte politique libéral favorable aux investissements étran-

gers et peu regardant sur les méthodes musclées des investisseurs pour acquérir les terres (DORLÉANS, 1993): « À bien des égards véritables antithèses des cités agraires, ces cités marchandes... entretiennent peu de liens directs avec leurs arrière-pays respectifs, toutes occupées qu'elles sont par le négoce lointain » (DE KONINCK, 2012). Avec l'ouverture économique des années 1980, Hà Nội va rencontrer de nombreux blocages pour s'étendre : une difficulté à accéder aux terres constructibles en l'absence d'un réel marché foncier, des densités villageoises parmi les plus élevées au monde, qui mitent les espaces potentiellement constructibles aux marges de la ville, la politique d'autosuffisance alimentaire du gouvernement qui limite les expropriations des terres à trois récoltes de riz et la contrainte hydraulique liée à la spécificité de ce delta très vulnérable aux risques d'inondations fluviales et pluviales.

Enfin, le Vietnam se caractérise par une bipolarisation métropolitaine. Hà Nội est concurrencée par son homologue du Sud, Hồ Chí Minh-Ville, l'ancienne Sai Gon coloniale, capitale économique du Vietnam, beaucoup plus dynamique sur le plan économique, et plus peuplée (elle dépasse 8 millions d'habitants en 2014, dont 6 millions dans les arrondissements urbains). Comme dans la plupart des pays d'Asie du Sud-Est, « on peut identifier une ou plusieurs villes, généralement la capitale et la ville portuaire principale, dont l'origine ou du moins la fortune est liée à la fonction de tête de pont commercial pendant la période coloniale. Leur influence dominante contribue à marginaliser ou à laisser dans l'ombre des villes intérieures plus anciennes, plus près des racines culturelles précoloniales. On peut penser à la nature toute particulière des oppositions qui existent entre les deux "capitales" du Vietnam » (DE KONINCK, 2012). Porte ouverte sur l'économie mondiale, Hồ Chí Minh-Ville attire une part plus élevée des capitaux étrangers (en moyenne 20 % contre 15 % pour Hà Nội entre 1989-2010, selon GSO), et ses provinces voisines accueillent de nombreux parcs industriels et zones franches, notamment le triangle de croissance fortement attractif qu'elle forme avec le port de Vũng Tàu au sud, et la zone industrielle de Biên Hòa au nord.

Une ville formée en partie sur un dense substrat de villages

La ville millénaire de Hà Nội, édifiée dans « le coude du fleuve Rouge » à l'apex du delta éponyme (figure 1), compte parmi les plus anciennes métropoles d'Asie du Sud-Est. Elle s'est formée en partie sur un dense substrat de villages qu'elle a absorbés progressivement dans son tissu. La capitale du Vietnam féodal était formée à l'origine par une citadelle, lieu du pouvoir impérial, et du quartier marchand,

Introduction

le quartier des 36 rues et corporations, relié à une myriade de villages péri-urbains et plus éloignés qui l'approvisionnaient en produits agricoles et artisanaux. Elle s'est étendue sur ses marges, intégrant villages très peuplés et pluri-actifs et cuvettes lacustres dans son périmètre. Elle s'est édifiée le long du fleuve Rouge, à la défluviation avec le fleuve Đuống qui rejoint le fleuve Thái Bình plus à l'est du delta, « entre » les eaux et « sur » les eaux à des rythmes très variables dans ce milieu très vulnérable aux inondations et sous la menace des crues d'un fleuve dangereux coulant au-dessus de la plaine. La population se regroupe dans des villages denses et surélevés pour se protéger des eaux et pratique depuis plusieurs siècles des activités artisanales et commerciales en parallèle à la riziculture inondée. Ces villages se sont donc urbanisés socialement avec la division du travail, les différenciations sociales et l'élévation du niveau de vie des foyers les plus actifs économiquement.

Son extension sur ses périphéries très peuplées par intégration des villages s'est effectuée selon des modalités variables tout au long de l'histoire, en fonction de la nature de la politique d'aménagement de l'État en place, du modèle d'urbanisme sur lequel il s'appuyait, des activités économiques des villages et de la particularité des autorités locales à la tête des villages. Si à l'époque impériale, le modèle urbain promu fut une intégration des villages dans les limites administratives de la ville, à l'époque coloniale (1873-1945), puis à l'époque collectiviste (1954-1986), on assiste à une séparation nette entre ce qui était défini comme urbain et comme rural – un héritage du modèle administratif chinois – avec des plans d'aménagement ciblés sur la ville-centre. Durant cette dernière période, le développement rural fut privilégié et les populations villageoises strictement contenues dans leurs campagnes. Les villes ont gardé un rôle strictement administratif et leur place sur le territoire est restée limitée : les fortes densités sont d'émanation villageoise. Hà Nội, petite capitale d'un pays de plus de 80 millions d'habitants, est restée contenue dans un territoire limité à 4 arrondissements urbains jusqu'en 1995.

Après avoir retrouvé sa légitimité, en partie perdue pendant les années post-réunification (1975-1980), l'État vietnamien cherche à reprendre en main le contrôle de la gestion territoriale une dizaine d'années après les premières réformes du *Đổi mới*, (ouverture économique), en 1986. Il fait le choix d'accélérer la transition urbaine et d'intégrer le pays dans l'économie mondiale. Il initie un certain nombre de réformes institutionnelles et foncières pour décentraliser une part de ses prérogatives en matière d'aménagement du territoire aux provinces et accélérer le processus de « libération » des terres agricoles pour les rendre accessibles aux promoteurs fonciers. Il facilite la constitution de grands groupes immobiliers privés à partir des décombres des entreprises de constructions d'origine étatique. Avec l'aide de capitaux étrangers, dans le cadre de *joint ventures*, ces promoteurs

fortement intégrés dans les réseaux étatiques ont entrepris la construction de nouvelles zones urbaines ou *khu đô thị mới*. Le marché foncier s'est emballé et on construit tous azimuts, selon des modèles urbains importés de l'Asie. Cependant, l'implication des promoteurs privés aux impératifs de rentabilité à court terme a changé les orientations sociales de cet État communiste en matière de construction de logements pour les familles à bas revenus.

Par ailleurs, en août 2008, la province-capitale a absorbé l'intégralité de la province de Hà Tây (à l'ouest) et un petit nombre de communes des provinces limitrophes. Elle a ainsi triplé sa superficie et doublé sa population. À la tête d'un pays de 88 millions d'habitants, la capitale du Vietnam cherche à se placer au même plan que les grandes métropoles asiatiques, notamment Hô Chí Minh-Ville, la métropole économique du Sud. Son extension administrative vise théoriquement à la rendre plus compétitive à l'échelle internationale et à offrir aux investisseurs de larges emprises foncières pour la construction de nouveaux quartiers. Cette extension urbaine s'opère sur des marges rurales densément peuplées, aux activités productives diversifiées que l'on pourrait comparer aux *desakota* asiatiques. Plus de 500 villages, dénommés « villages de métier », sont spécialisés dans l'artisanat et l'industrie, activités grandes consommatrices de main-d'œuvre et pratiquées dans un milieu aux densités résidentielles très élevées.

Le changement de vitesse opéré par l'État et les promoteurs immobiliers dans la construction et la planification de la province-capitale pose le problème de l'intégration des villages et celui de leur urbanisation *in situ*, leur dynamique économique propre, l'importance du maintien d'une ceinture verte autour de Hà Nội pour l'alimentation en produits frais de la ville et la protection contre les inondations... La fusion ville-campagne, qui a toujours fait la spécificité du delta du fleuve Rouge et qui explique en partie pourquoi la capitale en tant que telle a été limitée dans son expansion, semble remise en cause. Jusqu'alors Hà Nội était une ville socialement viable, capable de maintenir sur place et d'intégrer les populations villageoises à faibles revenus.

Par ailleurs, le choix du gouvernement vietnamien d'intégrer dans la province-capitale de Hà Nội sa voisine occidentale de Hà Tây est lourd de conséquences sur le plan hydraulique, ce territoire est pour moitié vulnérable aux débordements des rivières Đáy et Tich, en cas de dérivation des hautes eaux du fleuve Rouge, et à la subsidence de ses terres alluviales peu stabilisées. Dans un contexte urbain où les lois du marché foncier dictent la rentabilité des terres constructibles et imposent des constructions en hauteur, le contrôle de l'usage des terres et de l'extension urbaine est un défi difficile à relever.

Figure 1 – LOCALISATION DE LA PROVINCE DE HÀ NỘI DANS LE HAUT DELTA DU FLEUVE ROUGE



Sources : S. FANCHETTE, à partir du fond cartographique en ligne du département de l'Urbanisme, ministère de la Construction du Vietnam

Cet ouvrage cherche à décrire, à partir d'un riche corpus de cartes à des échelles variées, et à analyser comment l'urbanisation « par le bas » (l'urbanisation *in situ*) rencontre l'urbanisation « par le haut » (la métropolisation) et la nature des étapes de l'intégration des villages dans la ville millénaire de Hà Nội. Celle-ci s'effectue selon plusieurs modalités. L'intégration peut être spatiale (raccordement à la nappe urbaine par continuum de la construction le long des axes routiers), administrative (intégration de communes rurales dans des arrondissements urbains, avec soumission aux modes de gestion selon des normes urbaines), économique (participation aux activités non agricoles pour le marché de consommation urbain) ou sociale (l'installation de migrants économiques ou d'étudiants dans les villages devenus des cités-dortoirs, créant un peuplement diversifié à l'origine de l'évolution des modes de vie).

La rencontre de ces deux processus, l'urbanisation « par le haut » et l'urbanisation « par le bas », peut, dans certaines conditions, être favorable ; la seconde étant dynamisée par la première. En revanche, dans certains cas, la métropolisation trop rapide peut limiter le processus d'urbanisation « par le bas » et freiner le développement économique de ces villages, notamment en raison de la concurrence sur les terres au prix trop élevé et inaccessibles aux villageois, même les plus aisés. Certains entrepreneurs des villages de métier se voient obligés de s'installer dans des sites industriels éloignés, au foncier plus accessible, mettant en péril la dynamique des clusters.

Dans la zone péri-urbaine dense, une fois que l'intégralité des terres agricoles aura disparu, les activités artisanales, commerciales et de services

Introduction

qui se sont développées *in situ* composeront un tissu économique dynamique. Contrairement aux banlieues des villes d'Occident qui ont été construites sur un substrat villageois peu peuplé et ont nécessité de lourds investissements en équipements, logements et infrastructures de production pour loger les nombreux migrants, le péri-urbain hanoïen bénéficie de nombreux atouts. Des investissements limités, une mise aux normes des constructions et des moyens de production, mais un accès aux terres productives et résidentielles à des prix inférieurs au marché pourraient les intégrer à la ville en leur donnant les moyens de maintenir leurs activités et d'accueillir des migrants.

De nombreux spécialistes ont montré la fragilité des faubourgs, devenus zones résidentielles, une fois qu'ils ont perdu leurs activités industrielles et artisanales qui les vivifiaient. Le modèle urbain initié pour la métropole hanoïenne, avec le zonage des espaces résidentiels, de production et récréatifs reliés par un système routier imposant, ceci dans un contexte de libéralisation du foncier, va à l'encontre du multi-usage des terres et risque de remettre en cause le système de production très « peuplant », car capable de maintenir sur place de très hautes densités, élaboré dans le delta du fleuve Rouge.

En étudiant les villages des différentes couronnes périphériques, on mesure dans le temps et l'espace les modalités de cette intégration et la capacité endogène des communautés villageoises à s'urbaniser de façon spontanée. Les différences de modalités d'intégration des villages de la première couronne dans le périmètre classé comme urbain par rapport à la seconde couronne en voie d'urbanisation sont nombreuses, mais éclairent les problèmes futurs que les nouveaux quartiers urbains auront à affronter.

Cet ouvrage est composé de trois parties.

La première partie intitulée « *Une ville tissée d'eaux et de villages* » présente les caractéristiques villageoises de la capitale et urbaines des villages, à l'origine de la fusion entre les deux composantes de la ville féodale : la ville administrative et commerciale et ses villages producteurs. Nous commençons par ses caractéristiques lacustres, l'eau ayant structuré dès l'origine la fondation de cette ville deltaïque, car elle composait un quart de son territoire. Ses caractéristiques lacustres et de surcroît sa vulnérabilité face aux inondations sont à prendre en compte pour l'avenir de cette métropole dans un contexte de désengagement de l'État dans l'aménagement de ce territoire hydraulique. Ensuite, une présentation du quartier des 36 rues et de ses relations avec les villages péri-urbains et plus éloignés

témoigne du caractère à l'origine rural de la capitale et de sa capacité à intégrer les villageois, et notamment les artisans, et de la présence encore vive d'un patrimoine architectural et culturel, symbole de l'identité villageoise de certains quartiers. Plusieurs sous-chapitres décrivent les différents processus d'intégration des villages dans la ville en fonction des politiques urbaines mises en œuvre par l'État : la prise en compte des villages ou leur déni.

La deuxième partie, « *Années 2000 : hisser Hà Nội au rang de métropole* », aborde les étapes de la constitution des différentes réformes foncières et territoriales depuis l'ouverture économique ou *Đổi mới*, des années 1980 et des grands projets dans le cadre du schéma directeur signé en 2011 pour la construction de Hà Nội à l'horizon 2030. L'accélération du processus de métropolisation, l'urbanisation « par le haut », et les réformes foncières pour libéraliser le foncier se heurtent au dynamisme des périphéries urbaines sans pouvoir foncier, la terre agricole appartenant à l'État. Le densification du bâti dans les villages les plus dynamiques et les stratégies pour étendre l'espace de production villageois sont limitées, les grands promoteurs urbains étant considérés comme étant les seuls capables de construire la métropole de demain. Se posent ainsi la reconversion des villageois ayant perdu leurs terres agricoles et la recherche de revenus supplémentaires pour les artisans pluri-actifs.

La troisième partie intitulée « *Périphéries : une intégration à l'encontre de la dynamique des villages* » aborde le processus de densification de la population, les dynamiques démographiques liées à la fois à la métropolisation et à l'urbanisation *in situ*, la pluri-activité notamment, et les implications de la rencontre de l'urbanisation « par le bas » et l'urbanisation « par le haut » à partir de plusieurs études de cas, et ceci à plusieurs échelles. L'émergence de nouveaux acteurs, les conflits fonciers, la remise en cause des pouvoirs locaux, dont certains sont impliqués dans les malversations foncières, et les stratégies villageoises multiformes sont symptomatiques d'une société en complète mutation, produit d'une société libérale après plusieurs décennies de gestion collectiviste. Cependant, la dureté de certains conflits, la stratification sociale et économique très rapide liée au boom foncier, la fin du paysannat dans les marges péri-urbaines remettent en cause les fondements de cette société profondément villageoise deltaïque, pluri-millénaire.

Cet ouvrage s'inscrit dans le cadre d'un programme de recherche achevé en 2012 *Les dynamiques territoriales à la périphérie des métropoles du Sud*, financé par l'ANR « Les Suds » et mené en partenariat entre l'UMR Prodig (Paris I, CNRS, IRD), le Cirad et le Casrad de l'Académie des sciences agricoles du Vietnam.



© Dominic Blewett / Nô Pictures

Illustration 1
Une ville qui s'étend le long des grands axes et absorbe les jardins péri-urbains

Depuis l'extension de la capitale vietnamienne sur la province voisine de Hà Tây en 2008, il apparaît dorénavant nécessaire d'aborder la ville sous l'angle de ses relations avec ses périphéries intégrées dans le périmètre d'intervention de la nouvelle municipalité. Si Hà Nội a fait l'objet de nombreuses recherches depuis les années 1990, entreprises par des urbanistes, des architectes, des géographes et des historiens, qui ont donné lieu à la réalisation d'ouvrages (CHARBONNEAU et ĐỒ HẬU, 2002 ; Papin, 2001 ; CLÉMENT et LANCRET (éd.), 2001 ; LOGAN, 2000 ; DECOSTER et KLOUCHE, 1997 ; PARENTEAU (éd.), 1997) ; seul le très intéressant atlas infographique péri-urbain de l'équipe franco-vietnamienne diri-

gée par Vu et Rossi (VTGEO et UMR REGARD, 2002) avait entrepris d'étudier la péri-urbanisation de Hà Nội, la plupart des études se focalisant sur la ville centre. Des études portant sur les migrations vers les deux métropoles de Hà Nội et Hồ Chí Minh-Ville, ou en leur sein, ont donné lieu à plusieurs ouvrages (GUBRY *et al.* (éd.), 2008 et GUBRY *et al.* (éd.), 2002), mais, dans le cas du second, il ne concerne que l'ancienne délimitation de Hà Nội. De nombreuses thèses de doctorat en français ont été soutenues depuis une dizaine d'années sur Hà Nội, dont certaines par des contributeurs de cet ouvrage, mais la plupart n'ont pas été publiées jusqu'à présent (BÙI TÚ UYÊN, 2012 ; CHABERT, 2004 ; CERISE, 2009 ;

Introduction

LABBÉ, 2011a ; MUSIL, 2013 ; PANDOLFI, 2001 ; PAPIN, 1997 ; PHẠM THÁI SON, 2010 ; PULLIAT, 2013 ; QUERTAMP, 2003 ; SEGARD, 2014 ; TRẦN NHẬT KIÊN, 2010).

Cet ouvrage cherche à fédérer et valoriser les travaux de nombreux chercheurs français, vietnamiens et canadiens sur le processus d'urbanisation de la ville de Hà Nội et les dynamiques péri-urbaines. L'approche pluridisciplinaire (architecture, urbanisme, sociologie, géographie et économie) que nous avons donnée à cet ouvrage s'explique par l'intérêt de combiner les approches très spatiales à plusieurs échelles des architectes, urbanistes et géographes et celles des sociologues, anthropologues et géographes, plus sensibles aux questions des dynamiques sociales et de l'impact des grands projets sur la vie des villages intégrés dans la fabrique de la ville. Nous avons fait un diagnostic de la zone péri-urbaine afin de montrer ses atouts et sa capacité à participer à une nouvelle ville élargie en tenant compte de sa diversité. Nous voulons montrer l'intérêt de prendre en compte la strate villageoise comme partie prenante du schéma directeur à l'horizon 2030 de la capitale élargie et d'y intégrer des plans d'occupation des sols des communes rurales.

Dans le cadre du programme ANR « Perisud » que j'ai piloté pour la ville de Hà Nội en partenariat avec Đào Thế Anh, directeur du Casrad du Vietnam, nous avons élaboré de nombreuses cartes au maillage communal de la nouvelle province de la capitale. Ces cartes récentes (statistiques de 2009) sont une base de réflexion particulièrement innovante pour analyser le contexte social et foncier dans lequel la nouvelle ville veut s'étendre et nous permettre de montrer les risques sociaux que ces projets peuvent faire encourir à ces espaces péri-urbains comptant parmi les plus densément peuplés au monde (1 000 à 2 000 habitants au kilomètre carré), notamment parce que l'existant de ce milieu aux multi-usages est nié par les aménageurs.

Les nombreux contributeurs font partie du large réseau de chercheurs, doctorants et post-doctorants avec lequel nous travaillons depuis de nombreuses années au Vietnam. Cela leur permettra de publier en leur nom les différents sous-chapitres qu'ils ont rédigés ou corédigés. Pour la plupart, ces contributeurs possèdent un large corpus de cartes, de plans inédits que notre atlas compte présenter et analyser. Certains contributeurs travaillent dans l'opérationnel avec les acteurs vietnamiens (tel l'Institut des métiers de la ville que codirige Emmanuel Cerise) et ont une vision de « l'intérieur » du processus d'aménagement de la capitale qui a permis d'enrichir la réflexion de notre projet. Les enjeux fonciers de l'extension de Hà Nội sur ses marges sont au centre d'une actualité

brûlante et à hauts risques sociaux, économiques et hydrauliques. Les autorités municipales et les ministères concernés font appel aux experts internationaux pour participer à la réflexion sur ce grand projet pour hisser Hà Nội au rang de métropole internationale. Nous souhaitons ainsi par cet ouvrage contribuer à cette réflexion.

1) Source : ONU, 2011.

2) 38 et 49 hab./km² respectivement pour l'Amérique du Nord et du Sud, et, pour l'Europe dont l'urbanisation est très ancienne, 163 hab./km² en 2011.

Une ville tissée d'eaux et de villages

Ville deltaïque, Hà Nội partage avec la plupart des autres capitales d'Asie du Sud-Est et sa voisine, Canton, son caractère aquatique. Ces villes ont été, dans de nombreux cas, édifiées sur des sites à l'abri des débordements fluviaux (bourrelets de berge ou surélévations), comme c'est le cas de Phnom Penh construite à plusieurs mètres au-dessus de la plaine, ou alors sur des replats de terrasse alluviale pour Sai Gon (PIERDET, 2012). Dès sa fondation, Hà Nội a été protégée des inondations fluviales par de hautes digues et les rivières qui la traversent, telle la rivière Tô Lịch, ont bénéficié aussi de telles protections. En revanche, les autres villes de la région, bordées par des fleuves moins dangereux, n'ont pas bénéficié d'ouvrages de protection de telle ampleur contre les inondations. Des canaux ont été ouverts à Bangkok pour drainer les terres urbanisées et pour permettre la communication avec les nouveaux quartiers, Phnom Pen pour se protéger des crues du Mékong a été endiguée au sein d'un polder, tandis que Jakarta, fondée par des Hollandais au XVII^e siècle, a bénéficié des savoir-faire hydrauliques de l'administration coloniale qui a drainé et construit un dense réseau de canaux pour assainir et bonifier ce site portuaire surbaissé et régulièrement inondé.

L'extension de ces villes sur leurs marges surbaissées pose deux problèmes principaux que nous allons aborder dans cette partie : tout d'abord, leurs périphéries sont maillées par un dense réseau hydraulique des-

tiné à la riziculture. Cela pose le problème de la refonte du système hydraulique avec le changement d'usage des sols agricoles en terres à bâtir : il faut créer des polders que l'on endigue et remblaie avec tout un système de drainage fait de canaux, d'écluses et de stations de pompage. Par ailleurs, les villages sur lesquels ces villes s'étendent, tels les *kampong* de Jakarta, et surtout ceux de Hà Nội, sont très peuplés. Le changement d'usage des sols intensivement cultivés en riz concerne une population très nombreuse qui doit se reconvertir ou tout au moins trouver un complément de revenus pour pallier la perte des terres agricoles.

L'intégration des villages dans la ville de Hà Nội s'est effectuée selon des modalités variables tout au long de l'histoire, en fonction de la nature de la politique d'aménagement de l'État en place, du modèle d'urbanisme sur lequel il s'appuyait, des activités économiques des villages et du dynamisme des collectivités locales en présence. Autant relationnelle, économique que territoriale, elle a favorisé l'urbanisation des économies villageoises et une ruralisation de la ville par le maintien sur place des populations villageoises. À travers le quartier des 36 rues et corporations, le Vieux Quartier de la capitale hanoïenne, lui-même fondé à l'origine sur un substrat de villages, des villages d'artisans et de commerçants des communes périphériques ont été intégrés dans le système marchand de la ville. Celle-ci faisait partie de la sphère plus large du commerce international, notamment asiatique. Pendant plusieurs siècles, à des cadences plus ou moins soutenues, ce quartier a vécu au rythme de la production des villages. Il les a, en retour, propulsés dans l'économie internationale.

Depuis 1995, 148 villages ont été intégrés dans le périmètre de la ville par changement de statut des districts ruraux en arrondissements urbains. Les rizières ont été progressivement grignotées par les extensions villageoises, mais surtout par l'installation de projets résidentiels et industriels, sans que ceux-ci soient accompagnés des infrastructures de drainage et de l'installation d'un système d'évacuation des eaux usées. La libéralisation du foncier et la construction tous azimuts de logements, de magasins et d'usines, certaines, sans permis, marquent l'individualisation des pratiques de construction dans un contexte nécessitant une utilisation concertée des terres et du réseau hydraulique.

L'ampleur des projets métropolitains pour les deux décennies à venir, l'extension de la province capitale sur sa voisine de Hà Tây et la construction de villes-satellites et de quartiers péri-urbains très denses nécessitent une révision des modes de contrôle de la construction des terres agricoles et l'installation des infrastructures hydrauliques à la hauteur des ambitions urbanistiques de la municipalité.

Hà Nội entre les « eaux »

S. Fanchette, R. Orfeuvre, Trần Nhật Kiên

Formée à l'origine à partir de villages urbains maillés de mares et d'étangs, le quartier des 36 rues et corporations, et d'une citadelle où l'eau circulait *via* des douves en lien avec le réseau hydraulique, la ville de Hà Nội s'est étendue sur ses marges, intégrant villages très peuplés et pluri-actifs et cuvettes lacustres dans son périmètre. Elle s'est édifiée « entre » les eaux et « sur » les eaux à des rythmes très variables dans ce milieu très vulnérable aux inondations et sous la menace des crues d'un fleuve dangereux coulant au-dessus de la plaine. L'eau fait partie intégrante de la ville de Hà Nội, et même si la ville tourne le dos au fleuve, caché par d'imposantes digues, elle est visible par la multitude de lacs qui maillent son territoire. En plus de leurs fonctions anti-inondations, ces lacs jouent de nombreux rôles, économiques pour les villages de métier, culturels et symboliques. Dans cette civilisation « hydraulique », de nombreux rituels sont pratiqués lors des festivals villageois pour invoquer la protection du « Ciel » contre les inondations.

Récemment, le choix du gouvernement vietnamien d'intégrer dans la province-capitale de Hà Nội sa voisine occidentale de Hà Tây est lourd de conséquences sur le plan hydraulique : ce territoire est pour moitié vulnérable aux débordements des rivières Đáy et Tịch en cas de dérivation des hautes eaux du fleuve Rouge. Dans un contexte de développement urbain où les lois du marché foncier dictent la rentabilité des terres constructibles et imposent des constructions en hauteur, le contrôle de l'usage

des terres et de l'extension urbaine est un défi difficile à relever. Le schéma directeur à l'horizon 2030 de la ville de Hà Nội signé en juillet 2011 a bien pris note de la vulnérabilité de la province-capitale élargie en imposant le maintien d'un corridor vert, pour une « ville durable et environnementale ». Cependant, on peut s'interroger sur la possibilité de son maintien, dans ce pays en transition vers l'économie de marché, la faiblesse institutionnelle à tous les niveaux de la hiérarchie administrative et le besoin des investissements étrangers comme nationaux (à la recherche d'une rentabilisation maximale de leur capital) pour la construction de la nouvelle métropole.

Le contrôle des plans d'eau et de l'extension des constructions a fait défaut jusqu'à présent dans la politique de la ville de Hà Nội. Déjà à l'époque collectiviste, l'État et la municipalité, principaux pourvoyeurs de logements, n'avaient pas les moyens de financer de telles infrastructures. Avec la libéralisation du foncier et l'instauration de la politique « l'État et le peuple construisent ensemble », les autorités territoriales ont été dépassées par l'avancée de la nappe urbaine. Le développement de l'auto-construction sur les marges des grandes villes sans infrastructures hydrauliques, comme cela a été le cas à Hà Nội dans les années 1990-2000, pose de graves problèmes de drainage en période de mousson. La constitution de casiers par l'endiguement du fleuve rend très difficile l'évacuation des eaux de pluies. Un complexe système d'écluses et des stations

de pompage permettent de drainer les pluies de moussons de chaque casier. Les nombreux lacs, étangs et rizières absorbent une partie des eaux de pluies, mais dans les centres-villes et les villages ils sont de plus en plus remblayés pour la construction de nouveaux bâtiments. Le drainage naturel s'y effectue lentement et, en l'absence d'équipement de systèmes de pompage, les eaux de pluies stagnent et inondent ces nouveaux quartiers résidentiels et les zones industrielles.

Le manque de terres à bâtir contraint de nombreux villageois péri-urbains et ceux nouvellement intégrés dans la ville à remblayer étangs et plans d'eau pour y construire leurs habitations, des ateliers ou des commerces. Seule la fonction culturelle et religieuse de certains de ces étangs, témoignage de leur fonction passée dans les cultes hydrauliques pour se protéger des violences du « Ciel » face aux abus des hommes, semble les préserver de la fougue de construction.

Vulnérabilité d'une ville deltaïque

• Facteurs géographiques et hydrauliques

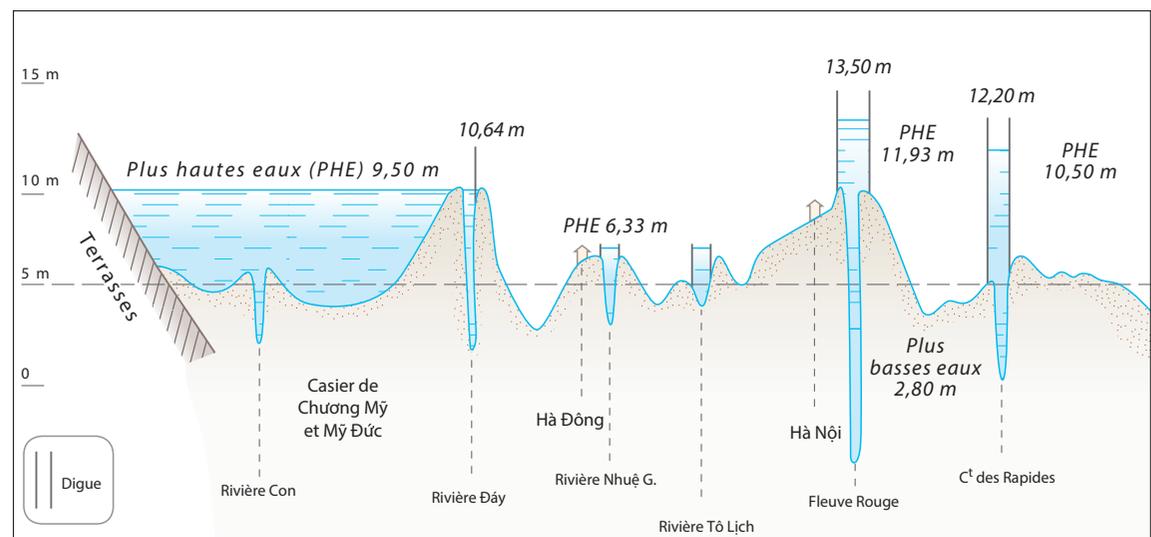
La ville de Hà Nội est construite sur une terre lacustre à la micro-topographie complexe, remodelée depuis des millénaires par les caprices d'un fleuve et de ses défluent corsetés dans un réseau dense de digues. L'eau fait partie intégrante de la ville et y joue un rôle non négligeable en tant qu'élément structurant. Elle est si étroitement associée à la terre du Vietnam que le même terme *mước* est utilisé pour désigner aussi bien l'eau que le pays.

Trois éléments fondés sur l'hydrologie, la formation alluviale des sols et les aménagements opérés par l'homme sont à prendre en compte pour comprendre la vulnérabilité de Hà Nội face aux inondations causées par les eaux du fleuve et celles du ciel, concentrées sur les mois d'été (75 % des 2 000 mm de pluie se déversent pendant la mousson).

Tout d'abord, le fleuve Rouge, lorsqu'il entre dans son delta encaissé, compte parmi les cours d'eau les plus dangereux de la planète : des crues très fréquentes et brutales, une montée des eaux très rapide, alimentée en amont par de violentes pluies en période de mousson. Sans un endiguement sérieux de son lit majeur, il pourrait inonder de grandes parties du delta et détruire par submersion les récoltes de riz (GOUROU, 1936). En vingt-quatre heures, les eaux du fleuve peuvent s'élever de 1 à 4 m. La force de sa crue rend impossible l'édification d'un barrage de diversion des eaux du fleuve à l'apex du delta. La ville de Hà Nội est protégée par sept digues totalisant 150 km (VTGEO et UMR REGARD, 2002).

Par ailleurs, du fait de l'élévation du niveau du lit mineur par l'alluvionnement, le fleuve et ses différents bras coulent bien au-dessus du niveau de la plaine, sur une levée naturelle formée par un remblai d'alluvions (schéma). À son niveau maximal, la crue du fleuve Rouge, contenue par une digue compactée de 14 m de haut, s'élève à 8 m au-dessus de la ville de Hà Nội, située en contrebas du fleuve. En 1971, lors de la plus forte crue enregistrée de son histoire, le niveau de l'eau dans le fleuve Rouge avait atteint 14,6 m, tandis que l'altitude de la ville en contrebas varie entre 5 et 8 m. Ainsi, en période de crue, le fleuve traverse le delta plus en tant qu'étranger que bienfaiteur, puisque les riches alluvions sont perdues pour l'agriculture.

Schéma – COUPE À TRAVERS LE DELTA
DU FLEUVE ROUGE
À LA HAUTEUR DE HÀ NỘI EN 1934



Hà Nội entre les « eaux »

et étangs, dont le plus grand est le lac de l'Ouest, ou lac Tây, ancien bras mort du fleuve Rouge, qui se dresse au nord de la ville (figure 2). De par leur nature alluviale, les terrains sont fortement sujets à la subsidence. Mais celle-ci est accentuée par le pompage croissant des eaux souterraines destinées aux consommateurs urbains. On compte plusieurs centaines de forages et une multitude de puits familiaux aux abords desquels des affaissements de terrains, de parfois plus de 10 mm/an, peuvent être observés (QUERTAMP, 2003 : 232).

• La ville hors digue

Dans les années 1990, l'extension de la ville s'est effectuée au sud vers le district lacustre de Thanh Trì pour des raisons d'accessibilité au foncier. En plus de s'étendre sur les terres basses (2,5 et 3,5 m d'altitude) et très vulnérables aux inondations pluviales, la ville progresse sur les terres hors digue du lit majeur. Plus élevées que celles à l'intérieur de la digue, soit de 9 à 11 m, ces terres aux alluvions renouvelées chaque année par la crue que l'on appelle *bay*, étaient cultivées intensément en cultures maraîchères, maïs ou autres production, comme les mûriers pour l'élevage du ver à soie. Dans les années 1970, la zone située aux abords du pont Chương Dương, près du centre historique, a commencé à être occupée illégalement par les migrants et les citadins pauvres, intéressés par les prix très faibles de ces terres inondables. Avec la mise en place du barrage de Hoà Bình, les risques d'inondation liée à la crue du fleuve Rouge ont diminué et la zone hors digue a commencé à intéresser les riches citadins. En 2000, le quartier de Chương Dương enregistrait parmi les plus fortes densités de population du centre-ville : 240 à l'hectare. En 2004, on y recensait 160 602 habitants et 32 012 logements. Certains squatters étendent l'espace construit aux dépens du fleuve en emplantant les abords. La capacité de décharge de la crue par le lit majeur s'en trouve ainsi diminuée et augmente le niveau de la crue. Avec le même débit, la crue a augmenté de 0,60 m entre 1970-2000 (HOÀNG VĨNH HƯNG *et al.*, 2007). De plus, la construction d'habitations sur les contreforts des digues les fragilise, augmentant ainsi les risques de rupture. Seul ce type de constructions a fait l'objet de démolitions dans les années 1995, les autorités municipales étant incapables d'enrayer ce processus.

• L'ancienne province de Hà Nội face aux inondations

L'ancienne province de Hà Nội, circonscrite aux arrondissements urbains et aux quatre districts de Từ Liêm, Gia Lâm, Đông Anh et Sóc Sơn, a fait l'objet d'une étude détaillée, richement documentée en cartes, par HAIDEP en 2007¹, programme japonais à l'origine destiné à produire le schéma directeur de la ville.

Elle aborde, entre autres, les nouveaux défis hydrauliques auxquels sont confrontés les nouveaux arrondissements de la capitale.

Les facteurs de la vulnérabilité aux inondations sont multiples :

- l'altitude de la plaine, donc sa capacité à être drainée alors que le fleuve Rouge roule en période de crue à plusieurs mètres au-dessus d'elle ;
- la proximité du fleuve Rouge et de la rivière Đường et les risques liés à la rupture des digues ;
- la diminution des espaces en eau, notamment les mares et les étangs qui fonctionnent comme des réservoirs pour les eaux de pluie pendant la mousson ;
- la qualité du système de drainage, la localisation des réservoirs, le débit maximal des drains et la puissance des pompes.

L'index de vulnérabilité aux inondations a été calculé comme suit :

$$\frac{\text{Superficie soumise à inondation} \times \text{Part de terre par type d'usage des sols} \times \text{Coefficient de ruissellement}}{\text{Superficie totale des terres}}$$

Tableau 1 – VULNÉRABILITÉ DES DISTRICTS DE L'ANCIENNE PROVINCE DE HÀ NỘI

Arrondt/ district	Surface en eau (ha)	Arrondt (ha)	Superficie lac 2005 (ha)	Surface en lac %	Index de vulnérabilité	Surface en eau %
Ba Đình	77,19	925	45,8	4,95	0	8,3
Đống Đa	47,14	996	34,5	3,46	0	4,7
Hai Bà Trưng	146,95	1 009	36,8	3,65	0,5	14,6
Hoàn Kiếm	89,57	529	10,7	2,02	0,1	16,9
Cầu Giấy	38,13	1 203	13,2	1,10	1,5	3,2
Long Biên	813,29	5 993	157,2	2,62	7,1	13,6
Hoàng Mai	685,27	3 981	512,4	12,87	4,3	17,2
Tây Hồ	949,75	2 401	546,9	22,78	2,9	39,6
Total arrondt	2 847,29	17 037	1 357,5	8		16,7
Từ Liêm	589,66	7 533	65,8		2,2	7,8
Đông Anh	1 853	18 214			2,4	10,2
Sóc Sơn	1 505	30 651			0,5	4,9
Thanh Trì	543,69	6 294	78,8		12,6	8,6
Gia Lâm	1 225	11 473			17,7	10,7
Total district	5 716,35	74 165				7,7
Total Hà Nội	8 563,64	91 202			3,7	

D'après HAIDEP, 2007



© François Carlet-Soulages / Nôi Pictures

Illustration 2
Les lacs de l'Ouest et Trúc Bạch vus de haut : importance des plans d'eau dans la ville

On remarque sur la carte de la vulnérabilité des communes (planche 1) combien celle-ci s'accroît selon la pente nord-ouest/sud-est et la proximité du fleuve Rouge et des rivières. Dans le cadre de cette étude effectuée par Haidep, une enquête a été faite en 2005 auprès des habitants pour évaluer la part de ceux soumis aux inondations de plus de 10 cm dans leur résidence.

Ainsi, les districts ayant un indice de vulnérabilité supérieur à la moyenne (3,7) sont localisés dans les zones basses du sud et sud-est de Thanh Trì et de Hoàng Mai et à proximité du fleuve Rouge et de la rivière Đường, à Long Biên et Gia Lâm. Ces deux derniers sont les plus exposés aux risques, car ils sont pris en tenaille par le fleuve Rouge et la rivière Đường et en zone basse (environ 5 m). Bien qu'ils

soient protégés par des digues imposantes et que les risques de rupture soient faibles, leur vulnérabilité reste élevée. Au sud, la cuvette de Thanh Trì englobe les rivières Sêt, Lu, Kim Ngưu et Tô Lịch qui constituent la totalité du système d'évacuation des arrondissements urbains. En revanche, les arrondissements centraux ont soit une vulnérabilité nulle, comme Đống Đa et Ba Đình, soit très faible comme Hoàn Kiếm (0,1) et Hai Bà Trưng (0,5) dont les *phường* (ou commune urbaine) orientaux sont localisés le long du fleuve Rouge.

Toutefois, ces indices au maillage des districts ne donnent qu'un niveau moyen de vulnérabilité. En leur sein, les risques d'inondation sont variables, comme le montre la carte au maillage communal. Selon l'enquête effectuée auprès des habi-

tants par Haidep en 2005, entre 15 et 38 % des communes souffrent d'inondations de plus de 10 cm en période de mousson. Le mauvais entretien des canaux d'évacuation des eaux vers les lacs et le grignotage progressif de ceux-ci par de nouvelles constructions augmentent localement cette vulnérabilité. Lors des fortes pluies, on compte plus de 20 points particulièrement touchés par les inondations dans le centre-ville. Une pluviométrie de 100 mm en deux heures entraîne des inondations dans quatre arrondissements.

En superposant la carte de la vulnérabilité des communes à celle de l'accroissement de la population entre 1999 et 2009, on remarque que l'intégralité des communes à très haut niveau de vulnérabilité enregistre les taux les plus élevés d'accroissement de la population, soit supérieurs à 2,48 % par an. Cela expose une population croissante aux risques d'inondation et de plus va se traduire par une densification et une extension de l'habitat, au détriment des espaces agricoles et en eau et une augmentation des eaux usées à évacuer.

• *Un système de drainage obsolète et inadapté à l'extension de la ville*

Le système de drainage et d'évacuation des eaux usées de Hà Nội est obsolète et date de l'époque coloniale. Il a été installé entre 1905 et 1945 et ne concerne que les 1 000 ha du centre-ville (arrondissements de Ba Đình et Hoàn Kiếm), les autres quartiers de la capitale ne sont aménagés que d'un système d'évacuation à ciel ouvert. L'extension de l'urbanisation n'a pas été accompagnée d'un système de drainage adéquat, notamment dans les zones où l'auto-construction a dominé. Par ailleurs, au début des années *Đôì mới*, l'État a peu investi dans l'aménagement du réseau viaire et de drainage lors de la construction des lotissements sur terres publiques qui ont remplacé les logements sociaux, les KTT². Il en a laissé la charge aux collectivités et aux populations (PANDOLFI, 2001, et voir chapitre 5).

Le système de drainage de la ville sert à la fois aux eaux de ruissellement et aux eaux usées, domestiques comme industrielles. Seules 10 % de ces dernières sont traitées avant d'être rejetées dans le système général, lequel sert en aval à l'irrigation. L'écoulement de ces eaux non traitées s'effectue par gravité dans les lacs, les étangs et les rivières, et affecte gravement leur environnement. La rivière Tô Lịch draine 930 ha à l'ouest et le centre-ville, tandis que la rivière Nhuệ couvre 9 400 ha et reçoit les eaux de la rivière Tô Lịch, en plus des eaux d'irrigation et de drainage. Mais sa capacité de drainage est insuffisante et elle nécessiterait des bassins réservoirs pour compenser la faiblesse de puissance des pompes lors des fortes pluies de mousson. Dans la zone basse au sud de la ville, après de fortes pluies, le district de Thanh Trì doit évacuer ses propres eaux et les eaux de pluie venant de Hà Nội, ce

qui présente un volume pouvant aller jusqu'à trois fois celui du district lui-même. La quasi-totalité des eaux usées des arrondissements urbains centraux traverse ce district. Malgré l'augmentation des investissements dans la construction des systèmes de drainage et des stations de pompage, les risques d'inondations se sont accrus. Les surfaces à drainer qui avaient été théoriquement déterminées par les plans d'aménagement sont inférieures de 60 % à celles qui le sont réellement. Le réservoir de Yên Sở, d'une superficie de 172 ha est saturé, d'autant plus que ce district-réservoir a perdu, entre 1987 et 1991, 50 ha de surfaces en eau sous l'effet du remblayage pour dégager des nouvelles terres constructibles (VTGEO et UMR REGARD, 2002).

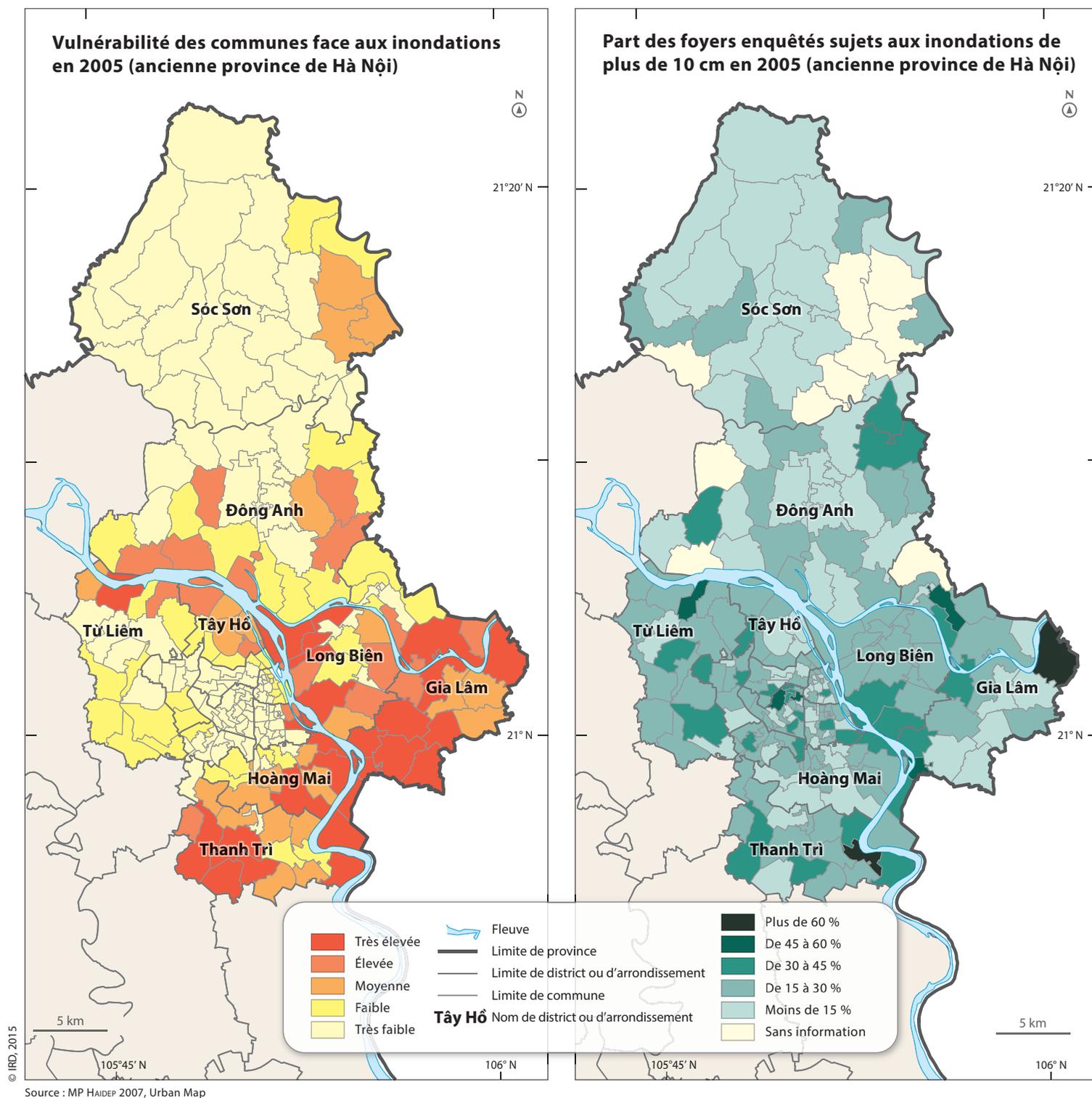
Au sud-est, à Gia Lâm et Long Biên, lorsque les eaux de la rivière Bắc Hưng Hải sont en dessous de 3 m, les eaux de ruissellement s'y déversent naturellement. Quand le niveau d'eau est supérieur, seul un système de pompage puissant pourrait faire évacuer les eaux excédentaires dans les rivières Đường et le fleuve Rouge (HAIDER, 2007).

En période de fortes pluies de mousson, une couche d'eau de 50-60 cm peut stagner pendant plusieurs jours dans différents lieux de la ville. La planche I montre la part des foyers soumis aux risques d'inondation de plus de 10 cm. Plus de 30 % des foyers des arrondissements de Đống Đa, 20 % de ceux de Thanh Trì, de Từ Liêm et de Cầu Giấy souffrent des inondations pluviales en cas de fortes pluies. Les communes localisées le long du fleuve Rouge et de la rivière Đường sont les plus touchées. De plus, ces inondations font déborder les égouts, un même système d'évacuation sert aux eaux usées et aux eaux de pluies. Les lacs servent de collecteurs des eaux usées, pour la plupart sans traitements. Un des facteurs les plus visibles de l'augmentation de la vulnérabilité à l'égard des inondations est la diminution des lacs et des étangs, éléments régulateurs des pluies.

• *Concurrence pour l'espace et remblaiement des lacs et des étangs*

• *Une histoire urbaine marquée par le remblaiement progressif des lacs*

Située entre les eaux et sur un substrat de villages et de lacs, la ville de Hà Nội a dû négocier sa place et, selon les périodes, intégrer ou dénigrer villages et plans d'eau. Très présents dans cette plaine deltaïque, les lacs sont les témoignages de l'ancienne divagation des fleuves et de leurs défluent, de l'action des hommes qui ont construit les digues et des tertres artificiels pour se protéger des inondations et ainsi créé des excavations pour extraire de la terre, de la subsidence très élevée de ces sols alluviaux peu stables et de la pente nord-ouest/sud-est très affirmée



de la province. Le lac de l'Ouest, le plus grand de Hà Nội (plus de 500 ha) est un ancien bras mort du fleuve Rouge d'avant son endiguement (figure 2). Hà Nội, en s'étendant sur ses marges rurales, a intégré dans son périmètre les villages et les étangs ou lacs qui appartenaient à leur espace de vie et de production. En effet, dans chaque village un certain nombre de lacs ou d'étangs appartenait à la collectivité. Installés face à la maison communale et la pagode, ils avaient des fonctions aussi bien rituelles, géomantiques que de drainage des eaux de ruissellement. Les habitations villageoises comptaient des étangs privatifs assurant plusieurs fonctions : de subsistance pour l'élevage des poissons avec les résidus et lieu de déversement des eaux usées de la famille, pour la lessive, la vaisselle ou la douche.

À l'époque féodale, on dénombrait 900 lacs et étangs dans ce qui était alors Hà Nội : le quartier des 36 rues en était parsemé (planche 2). La politique de remblayage des lacs et des étangs a commencé à l'époque coloniale pour des raisons aussi bien sanitaires qu'urbaines : l'administration en place désirait faire table rase du passé, et notamment du caractère semi-rural de la capitale colonisée pour construire de nouveaux quartiers occidentaux. Un seul lac a résisté dans le centre ancien, celui du lac Hoàn Kiếm, tandis que quelques rares lacs ont été aménagés en parcs et en réservoirs anti-inondations.

Puis, pendant la période collectiviste, des logements collectifs ou KTT (*khu tập thể*) ont été construits en marge de la ville sur des lacs, des marécages et les terrains peu productifs des districts ruraux. L'urbanisation de terrains agricoles de haute productivité était interdite (PANDOLFI, 2001). Kim Lièn, un des plus grands projets résidentiels de l'époque, fut construit sur 40 ha au sud de la ville, sur des terrains marécageux. Ces nouveaux quartiers populaires ont tous intégré dans leur espace des étangs dont les abords ont été aménagés en espaces récréatifs.

À la fin des années 1980, sous l'impulsion des réformes du *Đổi mới*, de la nouvelle politique du logement de l'État « l'État et le peuple travaillent ensemble » et de la loi foncière de 1991 autorisant la construction privée, on assiste à une effervescence de la construction et le grignotage des espaces privés (voir chapitre 5). Dès les années 1988-1989, des terrains vagues, des jardins paysans ou encore des lacs de la capitale se résorbèrent progressivement sous l'effet des constructions individuelles ou par remblaiement par les autorités de la ville. Le quartier de Giáp Bát, par exemple (voir chapitre 5), au sud de la ville, a été construit sur un étang remblayé suite à une décision du comité population de la ville. Les terres de l'ancien village ont été progressivement grignotées pas des implantations sauvages, tandis que les abords de la rivière Sét en friche sont peu à peu occupés. Cependant, les autorités locales étaient incapables de contrôler cette effervescence de construc-

tion, notamment dans un contexte où les bombardements américains avaient fortement affecté un patrimoine déjà très limité.

Ainsi, dans une étude effectuée à partir de cartes anciennes, SHIBAYAMA *et al.* (2008) ont mesuré l'évolution des plans d'eau dans la ville de Hà Nội à partir de 1885. À cette date, la ville mesurait 1 059,1 ha et comptait 266 lacs sur une superficie de 275,3 ha, soit un quart de sa superficie. En 1936, à la fin de l'époque coloniale, les plans d'eau étaient réduits de moitié sur ce même espace et on comptait 154 lacs sur une superficie de 121,8 ha. En 2005, ce qui correspond au centre ancien et colonial ne comptait plus que 11 lacs sur une superficie de 62,7 ha, soit 22,8 % de la superficie en eau de 1885.

La tolérance des autorités locales envers les constructions illégales a produit 20 % du parc du logement en 1984, dont une part élevée sur les espaces en eau. En dix ans, de 1990 à 2000, le nombre des lacs dans les quatre arrondissements urbains de Hà Nội est ainsi passé d'une quarantaine à une vingtaine. La surface totale des lacs est passée de 800 à 600 ha. On estime que le plus grand lac de Hà Nội, le lac Tây, a perdu 40 ha sous l'effet de la construction individuelle (PANDOLFI, 2001).

Dans les arrondissements centraux de Ba Đình et de Đống Đa, où la pression foncière est très élevée, entre 1994 et 2005, la superficie des lacs est passée respectivement de 54,6 ha à 45,8 ha et de 43,4 ha à 34,5 ha (HAIDEP, 2007 et figure 3).

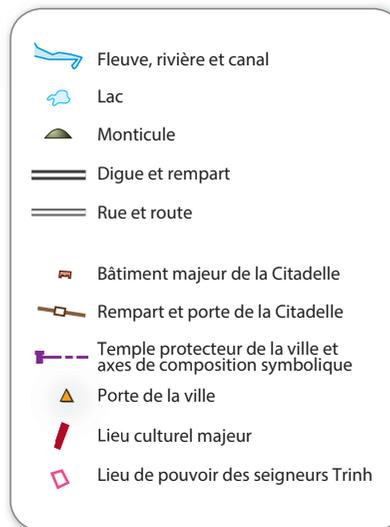
• *Des lacs résiduels répartis de façon très inégale dans la ville et aux fonctions variées*

L'ancienne province de Hà Nội d'avant 2008 comptait environ 200 lacs. Dans le cadre de la rédaction du schéma directeur de la ville à l'horizon 2020, Haidep a effectué une enquête auprès de 155 lacs, comprenant l'intégralité des lacs des arrondissements et une part élevée de ceux situés dans les districts ruraux. Ces 155 lacs recouvrent une superficie de près de 2 000 ha et sont répartis de façon très inégale selon les arrondissements et les districts. Trois grands lacs de plus de 100 ha occupent 71 % de la superficie des lacs enquêtés par HAIDEP en 2007 (tableau 2). Le plus imposant est le lac de l'Ouest, 512 ha, (figure 3), celui de Van Tri au nord dans le district de Đông Anh mesure 355 ha et celui de Yên Sở, au sud, 172 ha et constitue un véritable réservoir pour le drainage des eaux de la ville. Un certain nombre de lacs sont reliés entre eux par un système de canaux et ont pour principale fonction de contenir une partie des surplus des eaux de pluie pendant la mousson.

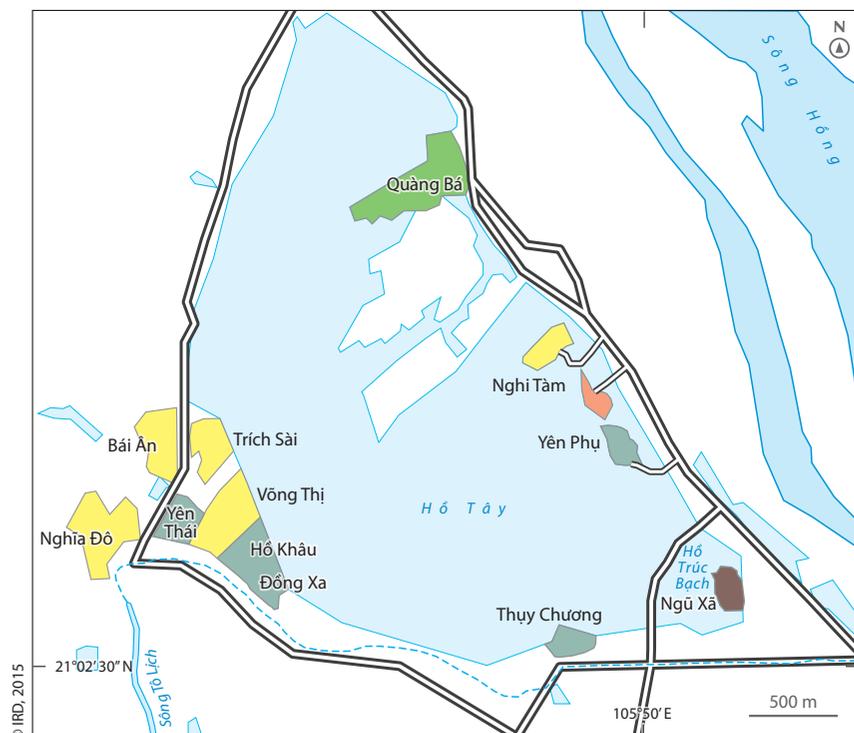
Structure du quartier marchand et de la Citadelle sous la dynastie des Lê Trinh (xvi^e-xvii^e siècles)



Source : R. OFFELVRE



Localisation des villages de métier au bord du lac de l'Ouest à l'époque coloniale



© IRD, 2015

Sources : NGUYỄN THỤA HY, 2002, Plan de la Ville de Hanoi de 1890 (sous la direction de M.V. LECLANGER)



Les petits lacs de moins de 1 ha ont été en grande partie remblayés et grignotés progressivement par des citoyens en manque de place pour se loger. Dans les quatre arrondissements centraux, il ne reste plus que trois lacs en 2005.

Ces lacs remplissent plusieurs fonctions hydrauliques, récréatives et économiques. Selon l'enquête de Haidep, 19 servent à retenir les eaux de pluie pendant la mousson et jouent un rôle régulateur contre les inondations, 32 servent de lieux de promenade et 80 sont utilisés pour la pêche. La fonction de régulation des inondations pluviales par les lacs a été fortement réduite avec leur remblayage progressif. Les comblements se sont effectués aussi bien en ville que dans les villages péri-urbains où la pression foncière est très forte.

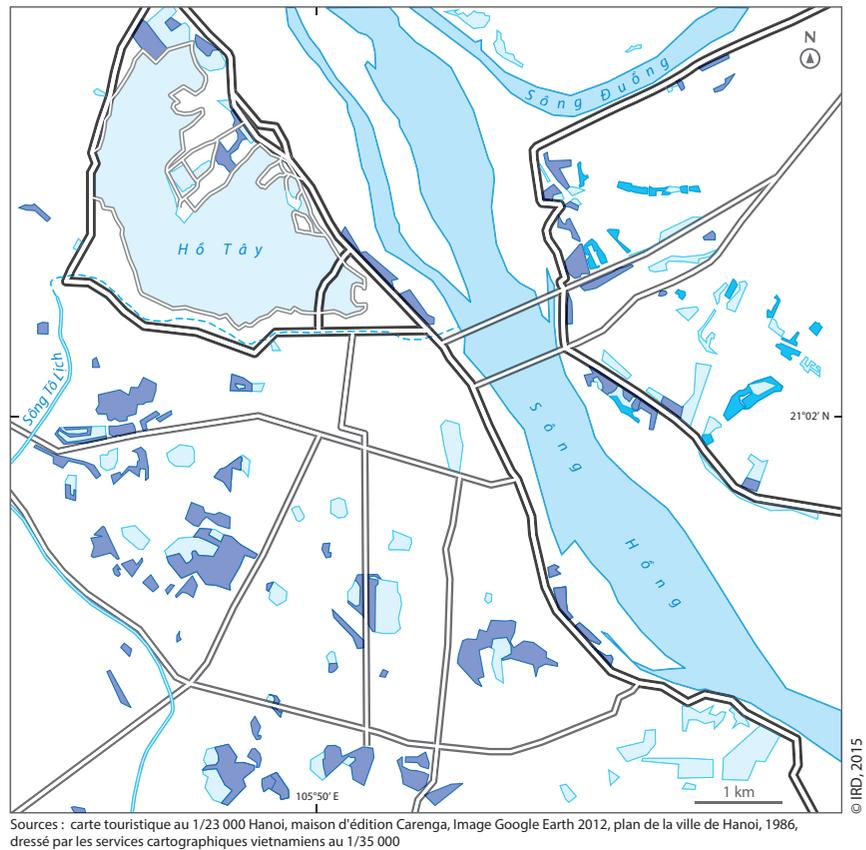
L'eau dans la construction de la ville

En raison de sa localisation privilégiée au carrefour des axes fluviaux, le fleuve Rouge, les rivières Tô Lịch et Kim Ngưu, Hà Nội était au centre des échanges régionaux, puis internationaux (NGUYỄN THỪA HỖ, 2002). L'eau est présente dans tous les quartiers de cette ville deltaïque : le fleuve, les rivières, les étangs et les canaux structurent la ville en lui imposant des limites, la présence d'activités productives artisanales grandes consommatrices d'eau et un patrimoine religieux fortement lié aux cultes hydrauliques et localisé à sa proximité. Mais l'eau occupe de larges espaces que lui disputent les constructeurs individuels et les promoteurs, au risque de remettre en cause le fragile équilibre hydraulique, économique et religieux sur lequel la ville de Hà Nội s'était édifiée.

Tableau 2 – RÉPARTITION DES LACS ENQUÊTÉS PAR HAIDEP EN 2007 DANS L'ANCIENNE PROVINCE DE HÀ NỘI

Taille	Nombre	Superficie (ha)	Superficie %
0-1 ha	25	15,6	0,8
1-5 ha	76	191,8	9,8
5-10 ha	27	182,6	9,3
10-100	24	452,7	23,1
+ 100 ha	3	1 394,8	71
Total	155	1 960,4	100

Figure 3 – ÉTANGS REMBLAYÉS DEPUIS 1986 DANS LES ARRONDISSEMENTS CENTRAUX



- Rue secondaire
- Rue principale
- Route digue
- Fleuve
- Lac
- Lac remblayé
- Lac créé

• L'eau comme limite et l'eau comme ouverture

À l'époque féodale, l'eau intervient dans la structuration de la ville suivant plusieurs modalités. Tout d'abord en tant que limite, elle marque l'extension maximale (fleuve Rouge, rivière Tô Lịch) ou contingente de l'agglomération (réseau de petits lacs et de mares périphériques). Mais l'eau fait également partie prenante de la ville et y joue un rôle non négligeable en tant qu'élément structurant tant la cité (doutes, lacs) que la ville marchande du fait de l'importance des cuvettes centrales dans la constitution des quartiers à compartiment. Ce système hydraulique complexe se mêle au quartier le plus dense et le plus bâti de la ville. Alors que, dans la citadelle, l'eau se présente uniquement sous forme de mares, indépendantes les unes des autres, ici, tout est en réseau. On compte plus d'une dizaine de lacs reliés

entre eux et connectés au lac Hoàn Kiếm au sud et au lac Trúc Bạch au nord. Cet ensemble est également connecté au fleuve Rouge au nord et au sud, *via* le lac Hoàn Kiếm qui y est relié à deux endroits. Et enfin, au nord, un des lacs de ce réseau est relié aux douves de la citadelle. Ces douves sont d'ailleurs alimentées par la rivière Tô Lịch, qui était reliée au fleuve Rouge *via* le lac de l'Ouest, et bénéficiaient des remontées d'eau fluviale.

Puis l'urbanisme colonial lui-même, avec sa politique de remblaiement massif, n'a pas totalement supprimé l'eau du destin de la ville et en a fait un élément monofonctionnel à caractère esthétique : le lac urbain. Plus tard, avec l'indépendance, les urbanistes vietnamiens, dans une économie de moyen autre, ont réintroduit les méthodes plus respectueuses des sites. Ils ont redonné à l'eau son rôle central dans le fonctionnement de la ville (lac du parc de la Réunification au sud, lac de l'Ouest au nord) (PÉDELAHORE, 1983).

Ainsi, l'eau structure – comme par défaut – les zones qu'elle n'occupe pas. Elle a de plus modifié dans le temps le visage de la ville tout au long de son processus de constitution historique : crues, changements de cours du réseau hydrographique, remblaiements successifs. On peut dire que Hà Nội s'est constituée non pas sur la terre mais entre les eaux, contre l'eau, faisant de cette dernière l'élément principal.

Situé à l'origine dans le lit majeur du fleuve Rouge, avant que le système de digue ne soit renforcé, le quartier marchand des 36 rues a été tributaire pour son développement de l'évolution du cours du fleuve et de son endiguement progressif parallèlement à la citadelle. Situé entre la citadelle, le lac de l'Ouest et le lac Hoàn Kiếm, son organisation spatiale s'appuie sur des lignes de forces ouest-est (portes de la citadelle/berges sur le fleuve Rouge) et nord/sud (alignement de la citadelle et digues successives). Ce quadrillage irrégulier est la trame du développement du quartier et délimite les futurs îlots urbains (il est possible que ce réseau de levées de terre et de digues fut d'abord la trame de rizières) (planche 2). Selon Christian PÉDELAHORE (2003), « ces voies, tortueuses et irrégulières, ne correspondent ni au carroyage structuré des casiers rizicoles, ni à des tracés planifiés ».

À la structure de ces rues/digues se superpose « en creux » la structure du réseau hydrographique, issue des variations successives du lit du fleuve Rouge, qui forme un véritable lacs de lacs connectés au fleuve *via* la rivière Tô Lịch, de canaux, d'écluses qui favorisent le développement des échanges commerciaux. Des réseaux de digues successifs (dont les premières traces remontent au 1^{er} siècle

avant notre ère) ont canalisé progressivement le fleuve Rouge et libéré un espace toujours plus important pour le quartier marchand, favorisant ainsi son agrandissement.

Ces rues-digues constituent la trame de grands îlots. C'est le long de ces rues que se sont construits les premiers bâtiments qui se sont étendus peu à peu vers les cœurs d'îlot (où subsistaient des éléments villageois : lacs, temples, limites villageoises...). La densification des îlots ne se fit que très progressivement, puis s'accéléra avec l'apparition du « compartiment chinois ». À l'époque coloniale, les lacs en cœurs d'îlot furent asséchés et remblayés pour faire place à de nouvelles constructions (voir planche 7).

De chaque côté de ces « rues-digues », les premiers marchands ambulants viennent vendre leur marchandise et forment des marchés ponctuels, puis installent des boutiques temporaires et finalement se sédentarisent en bâtissant des maisons-boutiques-ateliers. Les premières implantations de marchés ont dû se faire à l'intersection des rues-digues et des canaux.

• Les activités de la soie et du papier au bord du lac de l'Ouest

Plus au nord de la ville marchande, dans la zone péri-urbaine autour du lac de l'Ouest, se trouvaient de nombreux quartiers villageois, les *phường*. Les uns cultivaient des légumes (Nghị Tàm et Quàng Bá) ou des fruits, pour alimenter la cour en produits frais ; d'autres (Yên Phú) fabriquaient des images peintes ou fondaient du bronze (presqu'île de Ngũ Xá, sur le lac des Bambous blancs, Hồ Trúc Bạch). Les quartiers de la rive occidentale du lac de l'Ouest étaient célèbres pour le tissage de la soie ordinaire (*bái An*), de la soie noire (*vông Thi*) et des brocards (*trích sái*) (PAPIN, 2001). Nghị Tàm, Nghĩa Đò, Thanh Trì et Thúy Ái au sud de Hà Nội se distinguaient par l'élevage des vers à soie.

D'autres villages vivaient de la florissante industrie du papier tels Yên Thái, Hồ Khẩu et Nghĩa Đò. Ils se trouvaient sur la rive méridionale du lac et près du pont du Papier (Cầu Giấy). Le quartier de Yên Thái ou Bưởi, à l'origine spécialisé dans le papier d'usage courant, a peu à peu diversifié sa production (planche 2).

Vers la fin du XVI^e siècle, on se mit à fabriquer un papier de très haute qualité qui était vendu à la cour impériale (PAPIN, 2001). Cette activité s'était développée près du lac, car la fabrication du papier nécessitait beaucoup d'eau et un espace en terre battue suffisamment vaste pour la construction des fours. En effet, les artisans immergeaient pendant un à trois jours les écorces de *dò* (produit à par-

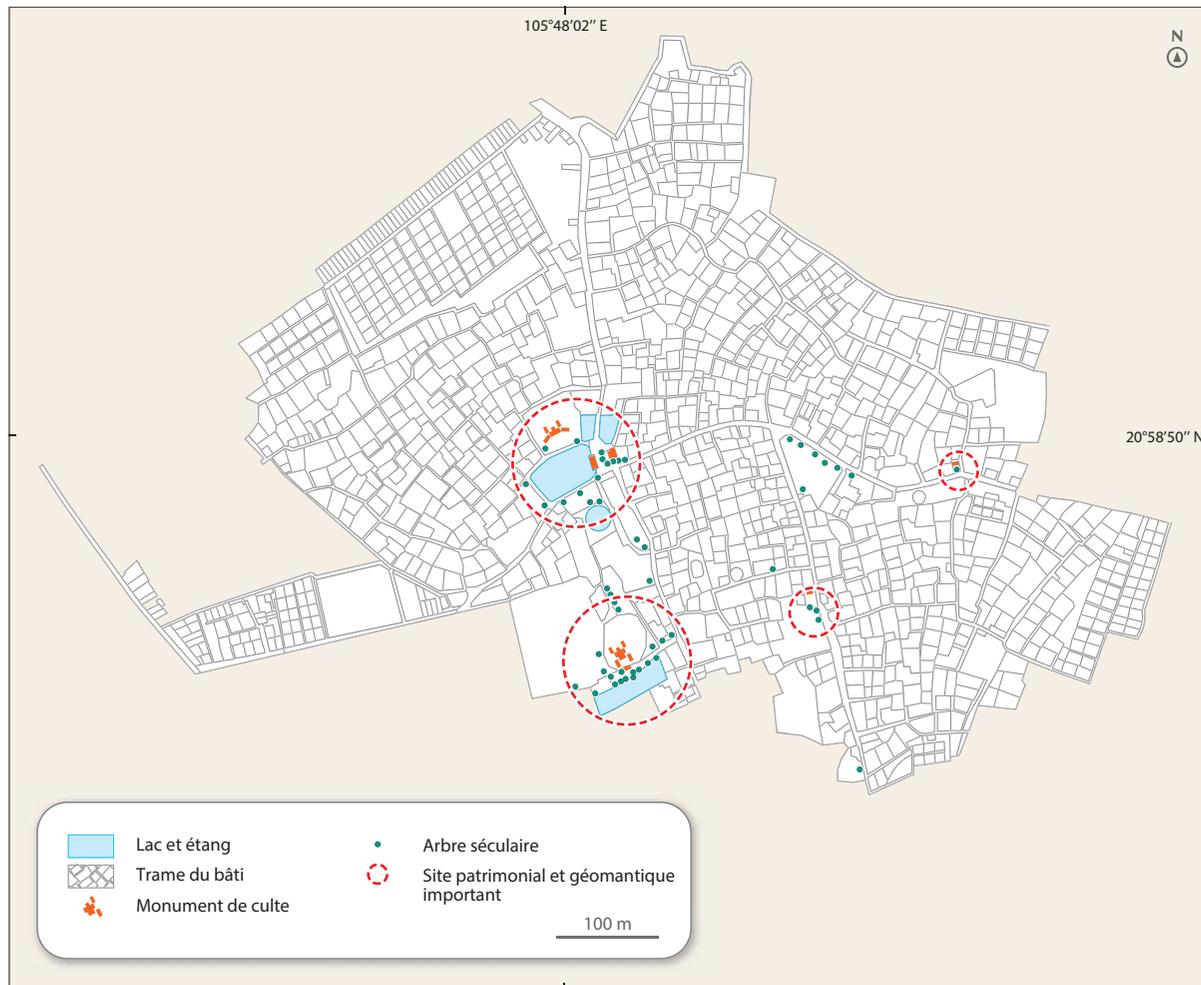
tir de la fibre du *rhamnoneuron*) pour le rouissage. Puis, ils trempaient à nouveau les écorces ramollies dans un bain de chaux pendant vingt-quatre heures. Après la cuisson dans des fours en terre localisés le long de la rivière Tô Lịch et des mares, on rinçait les écorces à l'eau claire. Enfin, un deuxième bain de chaux était nécessaire avant l'écorçage proprement dit de la matière pour la préparation de la pâte. D'autres étapes de fabrication nécessitaient l'utilisation de l'eau : la fabrication de la pâte avec les écorces pillées, sa macération et enfin le lavage des feuilles de papier avec un cadre en bois muni d'un treillis de bambou dans un bassin rempli d'un liquide où flottait la pulpe de papier. Cette activité a été abandonnée au début des années 1980, victime de la concurrence de la papeterie industrielle (LE FAILLER, 2009).

Ces villages bénéficiaient de la proximité de la rivière Tô Lịch, artère fluviale privilégiée pour les échanges entre le fleuve Rouge, Hà Nội et la province de Hà Tây. On comptait de nombreux marchés au bord du lac de l'Ouest où étaient échangés les produits des villages des alentours, notamment le marché de Bưởi, spécialisé dans le papier.

• Cultes et rituels dans la réappropriation des espaces hydrauliques

Dans le péri-urbain de Hà Nội, de nombreuses fêtes villageoises traditionnelles rappellent l'importance du rôle de l'eau dans les activités culturelles villageoises qui se manifestent à travers la présence des fêtes, des mœurs et des coutumes.

Figure 4 – L'EAU, ÉLÉMENT DU PATRIMOINE RELIGIEUX ET RITUEL DANS LE VILLAGE DE TRIẾU KHÚC



Source : TRẦN NHẬT KIÊN, 2010

© IRD, 2015

L'usage des structures hydrauliques (étangs, lac et canaux) liées à ces activités est toujours vivace, assurant l'entretien des espaces qui lui sont associés. Quelques-uns sont même agrandis pour répondre au nouveau dynamisme des activités de culte.

L'art des marionnettes sur l'eau ou *rôi nước* est originaire du delta du fleuve Rouge, de la province de Nam Định, plus précisément, et fait partie des rituels pour invoquer les pluies. Il était associé aux cultes de la fertilité, avant de devenir une distraction villageoise lors des festivals. Les pavillons sur l'eau, les *thủy đình*, ont été construits en dur dans plusieurs temples ou pagodes des alentours de Hà Nội. Mais la plupart du temps, lors des tournées, on monte provisoirement des chambres de montreurs faites de matériaux légers (bambou, bois) et facilement transportables sur les nombreuses mares dispersées dans les villages. Des jeux pratiqués lors des festivals printaniers, très nombreux dans les villages du fleuve Rouge, rappellent les rites hydrauliques. Les régates constituent un rite lié à la Fête des Eaux commune à tous les peuples planteurs de riz et de pêcheurs du Sud-Est asiatique. Les régates sont liées au culte du Génie des eaux célébré au début de la saison des pluies ou de celle des crues et du retrait des crues, évoquant l'orage avec ses pluies bienfaitrices pour le riz (ĐÀO HÙNG, 1991).

Les derniers lacs et les étangs protégés de l'urbanisation possèdent des particularités géomantiques au sein des villages : ils sont localisés face à la maison communale (*đình*) ou à la pagode (*chùa*) (figure 4).

Dans les villages péri-urbains de la première couronne intégrée dans les arrondissements urbains, comme celui de Triều Khúc, les pourtours des étangs ont été bétonnés pour éviter les empiètements par les constructions. Durant l'été 2006, les bords de l'étang de la Pagode (Ao Chùa) ont été aménagés et un petit pont y a été construit et financé par les habitants. Le réseau des eaux usées des riverains, qui alors se déversaient dans l'étang, est désormais raccordé à celui des égouts du village. L'eau de l'étang a été nettoyée, si bien que la baignade y est maintenant possible. L'étang retrouve ses usages coutumiers. Au village de Quan Nhân, les étangs de Bàu Dục et du Lotus (Ao Sen) ont bénéficié des mêmes aménagements et leurs eaux sont périodiquement nettoyées.

Si les structures hydrauliques rituelles sont par principe conservées, voire mises en valeur, il arrive que les autorités communales comblent les lacs sacrés. Dans ces rares cas, elles s'exposent aux critiques et protestations des villageois. Par exemple, en 2007, à Nhân Chính les autorités du quartier avaient un projet de remblaiement de l'étang du Pinseau (Ao Bút³). En raison de la valeur géomantique de l'étang – grâce à l'étang du Pinseau, plusieurs mandarins et docteurs ont vu le

jour dans leur localité et c'est pour cette raison que leur village porte le nom de Quan Nhân (village des mandarins) – les personnes âgées du village ont protesté contre ce projet auprès du Comité populaire du quartier, en vain. Au début de l'année 2008, l'étang a été remblayé, le terrain approprié par un villageois qui y a construit un parking. Plusieurs mois après, les villageois continuent de protester et de demander la restauration de celui-ci.

Les surfaces en eau destinées aux cultes et aux rituels sont les dernières qui restent dans les villages de la périphérie de Hà Nội. Elles contribuent à retenir les eaux et à les réguler lors de fortes pluies. Dans les villages dont l'intégralité des étangs a été remblayée, on observe une augmentation des inondations en période de moussons.

Hà Nội depuis 2008 : implications hydrauliques des grands projets urbains

Jusqu'aux années 1990, l'extension de la nappe urbaine et de celle des villages péri-urbains s'effectue lentement au fur et à mesure que les petits promoteurs, les entreprises publiques et les ménages accèdent à des parcelles constructibles (légalement ou illégalement). Le comblement des plans d'eau, le grignotage de leurs abords, la transformation des rizières en espaces constructibles se sont effectués avec de faibles moyens, mais ont concerné des espaces en eau relativement limités. Le drainage naturel lors des grandes pluies de mousson a pu continuer à s'opérer à travers les plans d'eau résiduels et les terres cultivées des abords de la zone urbanisée. Le développement d'un urbanisme de projet sans cohérence au niveau des deux provinces fusionnées et celui des projets individuels villageois, dont la réalisation est rendue possible par la « compréhension » de certains élus locaux, posent le problème de la réorganisation du système hydraulique d'une ville rendue de plus en plus vulnérable aux inondations.

• L'ancienne province de Hà Tây et les risques d'inondation

Depuis son élargissement en 2008, la province de Hà Nội est soumise à de nouveaux défis environnementaux, notamment en matière de contrôle des inondations fluviales et pluviales. Aux problèmes auxquels sont soumis les arrondissements et les districts de l'ancienne province (débordement des lacs, difficultés de drainer les eaux de pluie pendant la mousson, subsidence et surtout pollution des plans d'eau), s'ajoutent les risques d'inondations liés à l'intégration des vallées des rivières Đáy et Tích qui scindent la province selon un axe nord-sud. Défluent du fleuve Rouge corseté par de hautes digues, la rivière Đáy a, à maintes reprises,

Hà Nội entre les « eaux »

ennoyé la plaine en contrebas, notamment la cuvette du district de Chương Mỹ (schéma). Par ailleurs, en période de hautes eaux, il était difficile de drainer les eaux de pluies des terres du casier de Hà Đông sur la rive gauche vers cette rivière. L'administration coloniale en 1937 a ainsi construit une écluse à l'entrée de la Đáy pour empêcher les eaux du fleuve Rouge d'y entrer, écluse que l'on n'ouvrirait qu'en cas de très haute crue, pour protéger Hà Nội, localisée 30 km à l'aval. Depuis 1971, cette écluse n'a pas été ouverte, malgré de très fortes crues en 1996 et 2003. Cependant, comme la rivière Đáy ne reçoit plus depuis lors l'eau du fleuve Rouge, ses berges se sont ensablées, et la rivière se meurt. En cas d'ouverture de l'écluse, elle n'aura pas la capacité à dériver les 5 000 m³/s pour protéger Hà Nội. Depuis les années 1970, de nombreux habitants des communes adjacentes se sont installés dans la zone hors digue, à leurs risques et périls.

Ainsi, dans les années 2000, 675 000 personnes des provinces de Hà Tây, Hà Nam et Nam Định étaient installées dans le lit majeur de la rivière Đáy, sur 41 235 ha de terres agricoles, spécifiquement dans les districts de Chương Mỹ et de Mỹ Đức (25 000 ha). En cas d'ouverture de l'écluse, elles seraient totalement inondées, une surface d'eau de 4 à 5 m peut stagner pendant 35 à 45 jours (SILVER *et al.*, 2001).

La vallée de la rivière Tịch prend sa source dans les montagnes de Ba Vì à l'ouest de la ville et se jette dans la rivière Đáy à la hauteur de Phú Lý dans la province de Hà Nam, plus au sud. En septembre, lorsque les eaux de la rivière sont en crue, elles pourraient ennoyer sa vallée, en cas de dérivation des eaux du fleuve Rouge dans la rivière Đáy. Ainsi, en cas de haute crue du fleuve Rouge, la vulnérabilité de ces deux vallées s'accroît.

La population qui serait affectée par ces inondations est difficile à réellement évaluer. En effet, le décompte de la population au Vietnam s'effectue au maillage communal, mais de nombreuses communes se trouvent à cheval sur la zone protégée par les digues et celle non protégée. J'ai ainsi fait le décompte pour l'ancienne province de Hà Tây de la population des communes localisées dans les zones inondables par la Đáy et la Tịch, celles à cheval sur les zones protégées et non protégées, et celles non affectées par les inondations de ces deux rivières. En général, dans les communes traversées par des digues, la population se regroupe dans la zone à l'intérieur de la digue et seule une minorité prend le risque de s'installer dans le lit majeur de la rivière.

Cependant, ces constructions sont basses, à quelques exceptions dans les communes très denses (3 000 hab./km²) et industrielles des villages de métier, comme Dương Liễu où l'on trouve des fabriques de produits alimentaires et un marché.

Ainsi, la partie correspondant à l'ancienne province de Hà Tây qui mesurait 2 198 km², soit les deux tiers de l'actuelle province de Hà Nội, est composée de cinq types de communes à la vulnérabilité variable face aux inondations fluviales :

- 183 communes, soit 57 % de la population totale, ne sont pas touchées par les inondations liées aux débordements des rivières Đáy et Tịch, et représentaient 54 % de la superficie de la province ;
- 57 communes, soit 15 % de la population sur 18 % de la superficie, étaient soumises aux risques d'inondation de la rivière Đáy, en cas de dérivation de la crue du fleuve Rouge ;
- 26 communes, soit 8 % de la population sur 10 % de la superficie, étaient soumises aux risques d'inondation de la rivière Tịch, en cas de dérivation de la crue du fleuve Rouge ;
- 57 communes, soit 19 % de la population sur 13 % de la superficie, étaient en partie soumises aux risques d'inondation de la rivière Đáy, en cas de dérivation de la crue du fleuve Rouge, car elles sont à cheval sur la zone hors digue et à l'intérieur de la digue ;
- 17 communes, soit 5 % de la population sur 5 % de la superficie, étaient en partie soumises aux risques d'inondation de la rivière Tịch, en cas de dérivation de la crue du fleuve Rouge, car elles sont à cheval sur la zone hors digue et à l'intérieur de la digue.

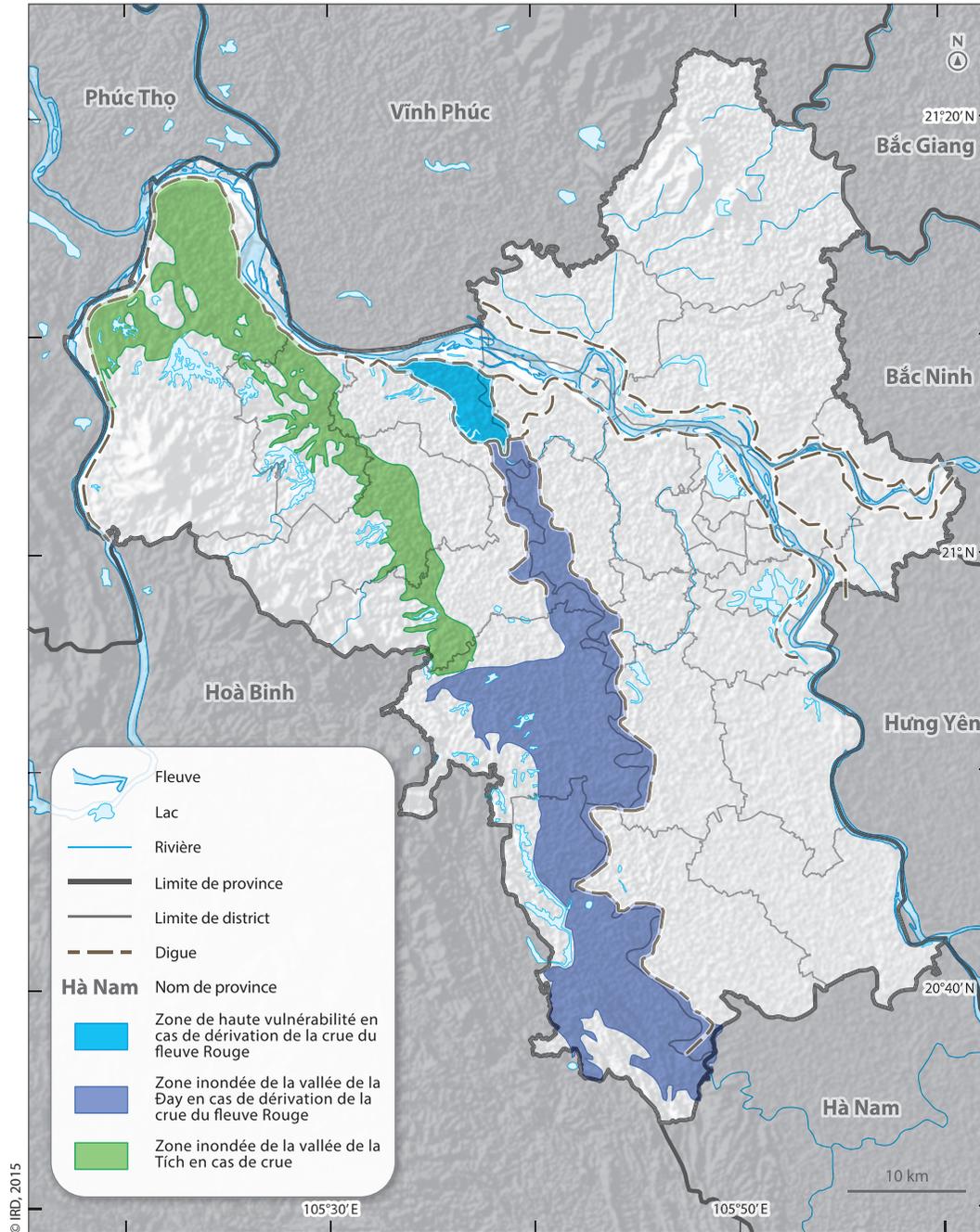
Une des propositions originales du schéma directeur à l'horizon 2030 pour la province de Hà Nội est la création d'un corridor vert, situé dans les vallées inondables de la Đáy, la Tịch et dans l'interfluve protégé par des digues. Dans cet espace deux processus d'urbanisation devront être contrôlés : l'urbanisation des villages, leur expansion sur les zones inondables, leur verticalisation et la mise en place de quartiers urbains et de zones industrielles sur les terres agricoles, plateformes bétonnées qui limitent la capacité de drainage naturel.

• Remblaiement et bétonnage du delta : quelles conséquences hydrauliques ?

• *Les grands projets résidentiels, routiers et industriels*

Les grands projets urbains en cours de réalisation dans le péri-urbain hanoïen affectent le système hydraulique, le drainage et l'irrigation des terres résiduelles et les villages situés dans le voisinage. Les constructions urbaines et industrielles gênent le drainage et augmentent les risques d'inondation : l'infiltration est diminuée par l'augmentation des surfaces imperméables. En outre, elles sont souvent implantées sur les zones les plus productives et surélevées car les moins inondées. Les espaces agricoles et les villages en contrebas deviennent les seuls exutoires

Les vallées inondables des rivières Đáy et Tịch



Source : ministère de la Construction du Vietnam, 2008, schéma directeur à l'horizon 2030

possibles et subissent d'importants dégâts causés par les inondations et la pollution des eaux. Les larges autoroutes en construction sont autant de digues ou obstacles à l'évacuation des eaux de pluies qu'ils ne sont pas accompagnés de l'installation de buses et d'un système de drainage adapté. Ces problèmes affectent la vie quotidienne des habitants dont les terres agricoles et les abords des villages sont inondés plus facilement pendant la mousson, limitant ainsi les rendements agricoles.

Les zones résidentielles et industrielles, de plusieurs centaines d'hectares, sont construites sur des remblais pour se protéger des inondations. Cependant, ces plateformes sont élevées à un mètre au-dessus des villages. Quand il pleut, l'eau a du mal à être drainée, notamment du fait des dysfonctionnements du réseau hydraulique dans les zones en cours d'aménagement urbain et routier ; les villages du delta, qui sont donc en contrebas de ces grandes plateformes urbaines, souffrent alors encore plus des inondations.

Normalement, il est stipulé dans les protocoles qui régissent la construction de ces *gated communities* et autres projets industriels que les promoteurs sont sensés aménager un système de drainage autour des villages pour les protéger. Selon une responsable du service de l'Agriculture d'un des districts les plus touchés par les aménagements urbains, de telles installations n'ont pas encore été mises en place. La seule action engagée pour limiter les dégâts est le pompage temporaire à l'aide de grosses machines pour évacuer le trop plein d'eau.

On mesure l'aggravation des risques d'inondation dans cette plaine déjà à haut risque et protégée par des kilomètres de digues. Certains responsables des services de l'Agriculture de la zone péri-urbaine sont conscients des dysfonctionnements dans la gestion des terres agricoles pendant la période de transition du rural à l'urbain et la protection incomplète des villages. C'est l'entière refonte du système hydraulique et principalement de drainage qui est à entreprendre par les services concernés ; en attendant, en l'absence d'un programme définitif de l'aménagement des districts péri-urbains, on peut suggérer que la participation des promoteurs privés sera minimale. La privatisation de l'aménagement aura des conséquences graves sur l'entretien des services publics, car les promoteurs cherchent la rentabilité maximale de leurs investissements immobiliers à court terme.

Par ailleurs, les dysfonctionnements du système hydraulique affectent les terres encore cultivées. Certains canaux d'irrigation sont bouchés et l'eau n'arrive plus aux parcelles, tandis que les parcelles encastrées entre plusieurs projets n'ont plus accès à l'eau d'irrigation. Les paysans sont obligés de les abandonner et ne reçoivent pas les compensations nécessaires (FANCHETTE, 2011).

Dans le district de Hoài Đức, très sollicité par les aménagements urbains et routiers, une pétition a été signée par les représentants de l'association du peuple pour se plaindre de cette situation. Dans ce district en septembre 2009, 148 ha de terres agricoles étaient affectés par les dysfonctionnements du système hydraulique dans cinq communes où des aménagements sont en cours. Un tiers des terres affectées ne pouvait plus être cultivé, tandis que, dans les deux tiers restants, l'inondation pour manque d'eau rendait difficile l'agriculture (Comité populaire du district de Hoài Đức, service du développement économique, 2009).

Enfin, un effet pervers de l'urbanisation des zones les plus proches de la capitale fait que les employés des services hydrauliques, mal payés, s'investissent de moins en moins dans l'entretien des canaux, préférant s'adonner à d'autres activités plus lucratives.

La délocalisation des zones et parcs industriels dans le péri-urbain s'accompagne de son lot de problèmes environnementaux. En effet, la plupart de ces implantations n'ont pas de systèmes de traitement des eaux usées et déversent celles-ci directement dans le réseau hydraulique général destiné en partie à l'irrigation des rizières.

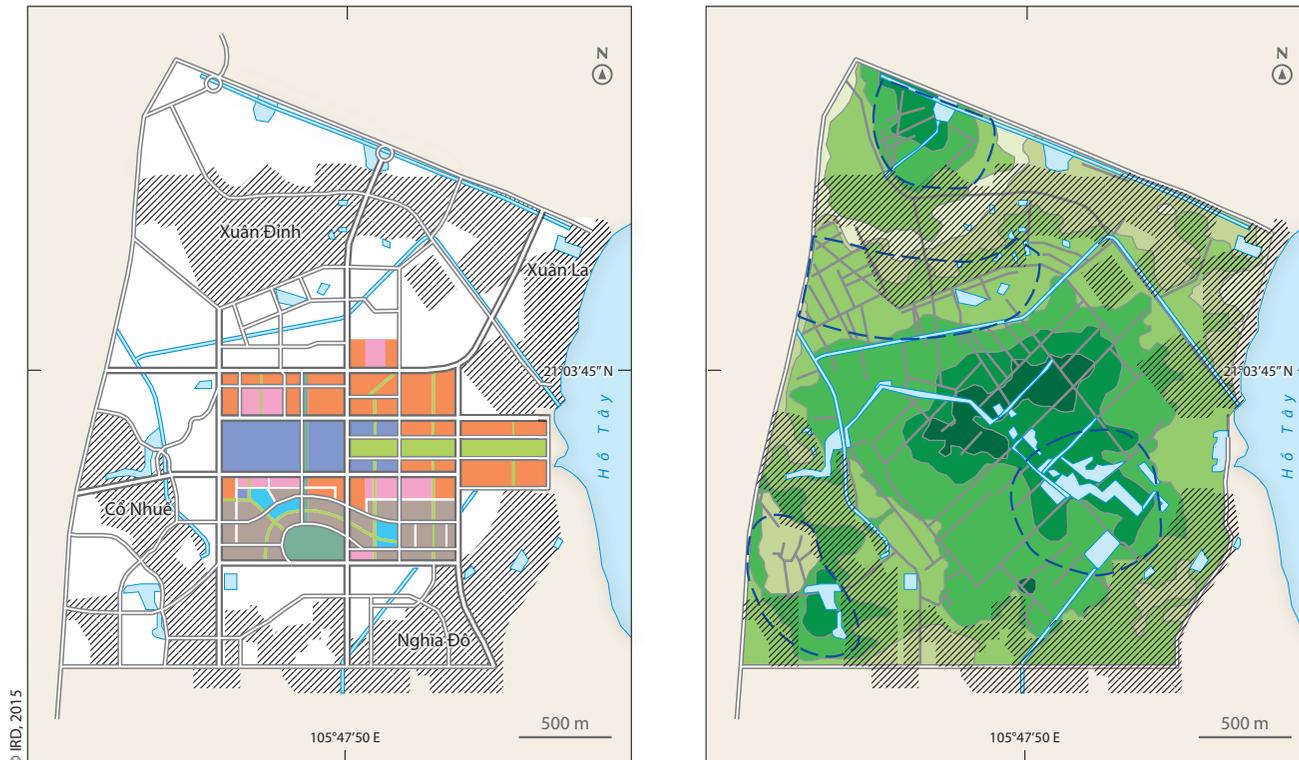
• *Les villages intégrés dans la nappe urbaine*

Le projet de Tây Hồ

Sur le site destiné à accueillir le projet Tây Hồ Tây, un nouveau centre du tertiaire international pour Hà Nội (centre administratif, politique, économique et commercial) avait été projeté en 2004, dans le cadre du schéma directeur de la ville à l'horizon 2020. Le comité populaire de Hà Nội a commandé une étude à l'IMV (Institut des métiers de la ville, coopération région Île-de-France et province de Hà Nội) sur les moyens d'intégration des villages existants dans le nouvel ensemble urbain en répondant à une triple problématique patrimoniale, sociale et environnementale. Nous présentons ici la partie du diagnostic environnemental sur la prévention des inondations.

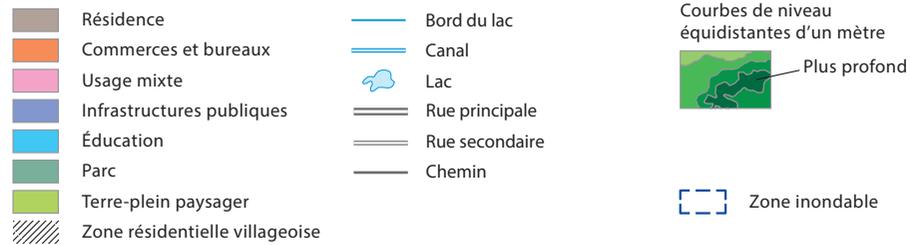
Ce projet de centre tertiaire de 240 ha sera situé à l'ouest du lac Tây, dans une cuvette occupée par des rizières, dont l'altitude moyenne oscille entre 4 et 6 m, et bordé de quatre villages (Cổ Nhuế, Xuân Đình, Xuân La, Nghĩa Đô). Ceux-ci se trouvent à une altitude légèrement supérieure aux rizières, sur des petits promontoires naturels ou artificiels pour limiter les risques d'inondation. Il est protégé des débordements du lac Tây par une route-digue à l'est et encadré par trois autres se trouvant de 1 à 3 m au-dessus des villages. Le site est en contrebas et est exposé aux risques d'inondations, notamment en raison de la difficulté à éjecter les eaux de pluies (planche 4).

Le projet de Tây Hồ Tây : un site en cuvette encadré par plusieurs villages



© IRD, 2015

Source : lmv, 2005



Ce site se trouve au cœur d'un système hydraulique raccordé au lac Tây, à l'est, au fleuve Rouge, au nord et à la rivière Nhuệ, à l'ouest.

Une entrée d'eau se fait à partir du fleuve Rouge *via* la rivière Nhuệ et une autre à partir du lac Tây Hồ. L'eau circule ensuite plus ou moins bien dans le réseau de canaux aujourd'hui partiellement dégradé, puis ressort au sud-est en rejoignant la rivière Nhuệ et au sud vers la zone de lagunage.

Au moment de l'enquête, cette zone rizicole servait d'exutoire pour les eaux de pluie et de drainage, quatre points étaient particulièrement soumis à l'accumulation d'eau :

- au nord et au sud de Xuân Đình ;
- au sud de Cổ Nhuế ;
- et à l'arrière de Nghĩa Đô.

Avec l'implantation du nouveau centre, cette situation risque de s'aggraver. Le projet de centre tertiaire sera installé au centre de la cuvette, sur un promontoire d'un mètre pour être à l'abri des inondations. Non seulement les rizières ne joueront plus leur rôle de bassin de rétention des eaux de pluie, mais le nouveau quartier surélevé constituera un obstacle de plus à l'évacuation des eaux en risquant d'envoyer les villages en contrebas. D'autre part, le volume des eaux de ruissellement dont les villages seront encore le réceptacle augmentera avec l'imperméabilisation des terres urbanisées. Enfin, le territoire hydraulique qui s'organise selon un axe nord-ouest/sud-est suit l'orientation du fleuve Rouge et donc des digues et des lignes de pentes qui se trouvent de part et d'autre. Sur la carte historique de 1912, on retrouve cette orientation sur les chemins et les parcelles agricoles.

Cette configuration du territoire à aménager n'a pas été retenue par les aménageurs, le site et son réseau routier étant orientés selon des axes nord-sud et est-ouest. Cela risque de remettre en cause le système de drainage qui jusqu'alors était intégré dans la trame villageoise et structurait l'espace.

Diminution des espaces en eau à Triêu Khúc et Nhân Chính

L'eau joue un rôle essentiel dans la vie quotidienne des villageois et pour la production agricole, principalement rizicole. Les surfaces d'eau dans les villages se répartissent en trois types :

- les canaux ;
- les lacs et les étangs pour l'élevage des produits aquatiques ;
- les lacs et les étangs culturels et religieux au rôle géomantique.

Depuis le *Đôì mới*, avec la construction des nouveaux projets immobiliers sur les terres agricoles des villages, les surfaces hydrauliques publiques diminuent rapidement. Dans de nombreux cas, les petits étangs ont été distribués dans le cadre de la politique d'élargissement de la population, en charge aux jeunes couples de les combler (QUERTAMP, 2003).

Dans les villages urbains de Quan Nhân, avec l'expropriation des terres agricoles pour la construction d'immeubles de logement, tous les lacs et les canaux de la périphérie ont disparu. À Triêu Khúc, les autorités de la commune ont permis à certains habitants de remblayer les grands lacs et de les transformer en zones d'extension d'habitation qui sont divisées en lots et vendues prioritairement aux habitants du village puis aux immigrants (planche 5).

Dans la zone résidentielle, les surfaces en eau privées sont les premières à être remblayées. En 2007, 100 % des étangs privés des villages de Quan Nhân et de Triêu Khúc ont disparu. Quant aux lacs publics, ils sont remblayés pour la construction des nouveaux équipements publics, tels que les lieux de stationnements, les cours de récréation, le siège du Comité populaire, etc.

Ainsi, à l'exception des lacs sacrés dont l'importance est liée à la géomancie du site et aux monuments de culte, tous les plans d'eau ont disparu très rapidement. À Quan Nhân, en 1972, la surface des lacs et des étangs privés était de 130 937 m². En 2007, ce chiffre baisse à 22 661 m² et en 2009, il n'est plus que de 20 225 m². À Triêu Khúc, en 1998, la surface hydraulique était de 33 837 m² ; en 2006, ce chiffre baisse à 3 079 m². En huit ans, 91 % des surfaces d'eau ont disparu dans ce village (planche 5). À partir de 2006, seuls les étangs et lacs sacrés demeurent dans les deux villages étudiés, parce qu'ils bénéficient d'un statut spécifique qui assure leur pérennité.

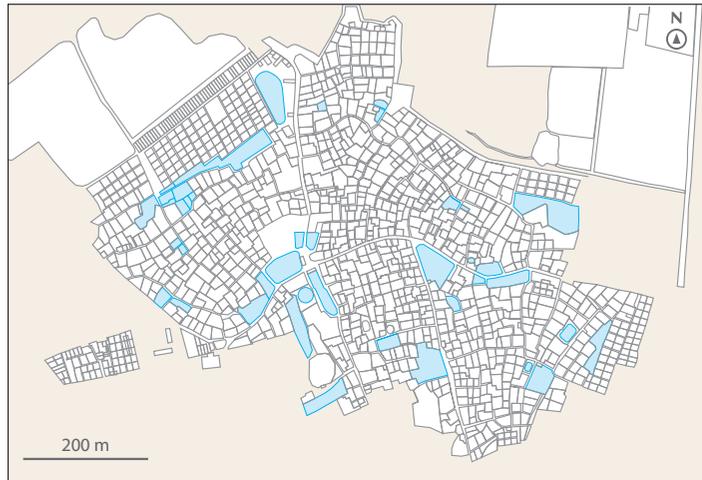
Le remblaiement des lacs et des étangs dans les zones surbaissées augmente la vulnérabilité des quartiers nouvellement construits notamment en période de mousson, il devient difficile alors d'évacuer les eaux de pluie.

Conclusion

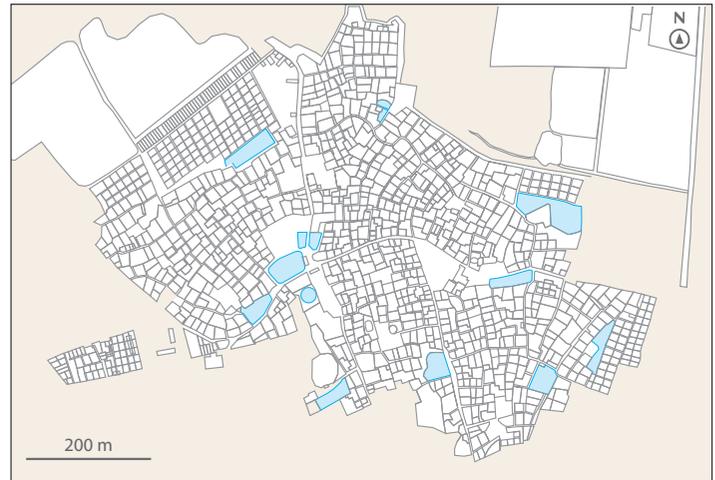
Sur le plan physique et technique, l'intégration des villages dans le périmètre urbain est complexe et implique des frais très élevés de remblaiement pour mettre à niveau les rizières, sur lesquelles vont être construits les nouveaux quartiers, situées en contrebas des villages. En effet, ceux-ci sont édifiés sur des tertres et des

Diminution des espaces en eau dans le village de Triều Khúc (de 1998 à 2009)

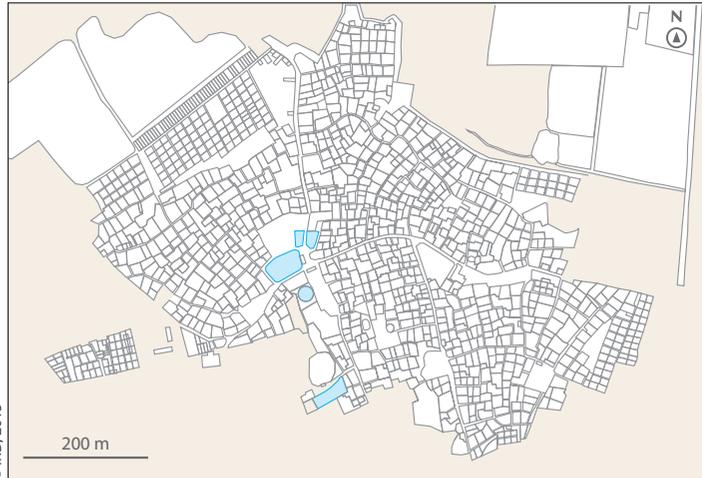
1998



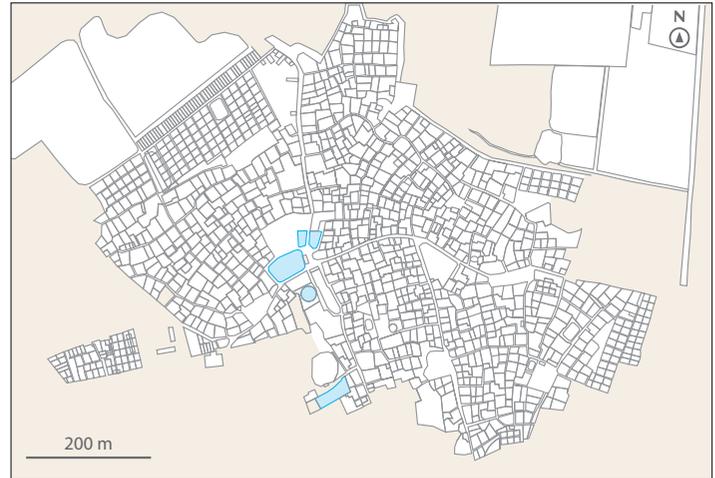
2002



2006



2009



© IRD, 2015

Sources : TRẦN NHẬT KIÊN 2010 d'après Cadastre et relevés

-  Trame du bâti
-  Étang

levées pour se protéger des inondations, et sont entourés de nombreux étangs et de lacs. Véritables réservoirs pour les eaux de pluie en période de mousson, les plans d'eau jouent un rôle indispensable pour le drainage des casiers hydrauliques fermés par les digues. Leur comblement pour récupérer des terres à construire aggrave les risques d'inondation. Une politique d'aménagement hydraulique du territoire urbain en extension est désormais indispensable dans ce delta à haut risque d'inondation.

Cependant, celle-ci implique de lourds investissements et des moyens de contrôle des plans d'eau et de l'extension des constructions, autant d'éléments qui ont fait défaut jusqu'à présent dans la politique de la ville de Hà Nội. Déjà à l'époque collectiviste, l'État et la municipalité, principaux pourvoyeurs de logements, n'avaient pas les moyens de financer de telles infrastructures. Avec la libéralisation du foncier et l'instauration de la politique « l'État et le peuple construisent ensemble », les autorités territoriales ont été dépassées par l'avancée de la nappe urbaine.

Par ailleurs, les parcelles remblayées avec des terres récupérées dans le cours des fleuves sont meubles et supportent avec plus ou moins de facilité la densification et la verticalisation des villes, comme c'est le cas à Bangkok, métropole hérissée de tours de plusieurs dizaines de mètres bâties en forme de condominium. Ce modèle de villes augmente la subsidence que l'on évalue à environ 10 cm/an dans le centre de cette dernière agglomération. Des travaux hydrauliques très coûteux et demandant une cohérence hiérarchisée sur le plan géographique ne peuvent être entrepris que par les États ou négociés avec des investisseurs privés. De plus, les eaux de drainage de tout le delta transitent par le fleuve et les défluent, le long desquels les grandes villes se sont installées, ce qui ne fait qu'augmenter les débordements fluviaux.

Enfin, à la lecture des expériences des autres métropoles deltaïques de la région, comme Jakarta, on peut s'interroger sur la capacité de l'État et de la municipalité de Hà Nội à contrôler l'étalement urbain et les constructions dans les zones les plus vulnérables de la province, notamment les vallées des rivières Đáy et Tịch qui seront, selon la Schéma directeur à horizon 2030, l'armature du corridor vert à protéger. Dans la capitale indonésienne, un plan de protection des zones vulnérables avait été dressé par le ministère des Travaux publics pour contrôler l'extension urbaine et la canaliser. Cinq zones avaient été définies, au sein desquelles il avait été déterminé le type de constructions adapté au niveau de vulnérabilité. Cependant dès les années 1980, le développement de la méga-région urbaine, fondé sur l'industrie manufacturière et la construction de grands périmètres indus-

triels financés par des investisseurs étrangers, n'a pas suivi ce plan. Puis avec la bulle foncière des années 1990, de grands projets pour la construction de villes satellites et des nouvelles zones urbaines ont transformé de grands périmètres de rizières en plateformes bétonnées. Les logiques financières, la lourdeur des démarches et le manque de coordination entre les différents services de l'administration ont eu raison de ce plan de protection environnemental de Jakarta. La moitié des permis de construction qui a été attribuée alors ne suivait pas les recommandations du plan de protection : ce sont plutôt les logiques foncières qui ont déterminé la localisation des projets (DOUGLASS, 2010).

1) Haidep : Hà Nội Integrated Development and Environment Programme.

2) Les *Khu tập thể* (KTT) ou unités collectives sont généralement des immeubles de quatre à cinq niveaux, avec des appartements dont l'attribution suivait des grilles et des ratios très précis. Ce type de logement est intimement lié au système politique de cette époque, il faisait partie de la pratique d'encadrement de la population.

3) Ao Bút, l'étang du Pinceau (du nom de sa forme en pinceau) longe le chemin principal. Les géomanciens le considèrent comme un « 筆水-Bút Thủy » qui apporte le succès dans les études.

Hà Nội : les villages, cœur de la vie sociale et patrimoniale

R. Orfeuvre, Ph. Brouillac, C. Mounier

Contrairement aux grandes villes d'Asie du Sud-Est à fonction tout d'abord marchande et portuaire, Hà Nội a été fondée dans le haut-delta, le long du fleuve Rouge, comme site administratif de l'empire féodal du Vietnam, après plus de mille ans de colonisation chinoise. Cité d'un empire agraire et secondairement marchand, la capitale du Vietnam avait développé des liens très serrés avec son hinterland, notamment à travers le quartier des 36 rues et corporations. En effet, reprenant le modèle chinois, l'administration avait intégré dans les limites de la ville une centaine de villages, composant la ceinture verte et artisanale qui approvisionnait la capitale : « il n'y avait de ville qu'en étroite relation avec la campagne, qu'il s'agisse de la campagne proche des villages péri-urbains ou de la campagne plus lointaine d'où étaient originaires les marchands et gens de métier qui travaillaient au centre de Hà Nội » (PAPIN, 1997).

Ces relations très étroites avec les villages des alentours ont pour origine la formation villageoise de la capitale. En effet, Hà Nội, ville millénaire, s'est édifiée à partir d'un noyau de villages urbains qui se sont constitués en quartiers au XVII^e siècle et d'un substrat de villages qu'elle a intégrés peu à peu dans son tissu. En s'installant dans le quartier des 36 rues et corporations, les artisans et commerçants originaires des villages du delta ont apporté leur patrimoine matériel et immatériel fait de temples,

maisons communales et festivals. Celui-ci témoigne jusqu'à présent du caractère profondément villageois du Vieux Quartier.

Le système d'échange entre la capitale impériale et les villages de la proche « banlieue » et du delta a permis l'élaboration d'un processus d'urbanisation des campagnes et l'essor économique de Hà Nội. Une intégration commerciale des campagnes et du pays s'est effectuée ainsi autour de l'activité du quartier des 36 rues et corporations et des marchés localisés le long du fleuve. En raison de sa localisation privilégiée au carrefour des axes fluviaux, le fleuve Rouge, la rivière Tô Lịch et la rivière Kim Ngưu, ce quartier était au centre des échanges régionaux, puis internationaux (NGUYỄN THỨA HỖ, 2002). Cette intégration était à double sens, et elle a été profondément perturbée pendant l'époque collectiviste, puis avec l'ouverture économique des années 1980.

Le Vieux Quartier marchand et les villages de métier

En 1010, un peu moins d'un siècle après la fin de la domination chinoise (939), le roi Lý Thái Tổ choisit le site de l'actuelle Hà Nội, au bord du fleuve Rouge, pour y fonder Thăng Long, « la ville du dragon qui s'élève ». Elle est sa capitale et l'affirmation du pouvoir d'une nouvelle dynastie. Le lieu présente de nombreux avantages : suffisamment large pour accueillir une

Hà Nội : les villages, cœur de la vie sociale et patrimoniale

cité royale, il occupe de larges terrasses alluviales, relativement plus élevées par rapport à l'altimétrie moyenne du delta. Situé aux points d'équilibre des forces contraires du roc et de l'eau, il répond à des principes géomantiques importants : d'un côté le mont Tản Viên, aujourd'hui connu sous le nom de Ba Vi ; de l'autre, la courbe formée par le fleuve Rouge au nord et à l'est, la rivière Tô Lịch à l'ouest et la rivière Kim Ngưu au sud. À l'échelle de la ville, on retrouve ce couple eau/roc avec la rivière Tô Lịch et plusieurs tertres élevés dans la cité.

Les échanges entre ville et campagne prennent leur essor dès le XI^e siècle. Sur réquisition de l'empereur, les artisans originaires des villages de métier du delta du fleuve Rouge s'installent peu à peu à Hà Nội. Les ateliers privés sont encore peu nombreux, car les manufactures d'État monopolisent l'artisanat.

Ces échanges se développent plus sûrement à partir du XIV^e siècle pour deux raisons principales (PAPIN, 2001). Tout d'abord, en 1371, l'empereur Ming interdit aux commerçants chinois le commerce d'exportation, ce qui stimule l'économie locale privée car les manufactures royales ne sont pas en mesure de répondre à la demande en produits manufacturés. Par ailleurs, la prédominance des terres collectives à la campagne garantit à la plupart des villageois un revenu minimum et de quoi se nourrir. Ils disposent de temps libre, en dehors de la période des récoltes, pour aller vendre leur artisanat en ville. C'est à cette époque qu'apparaît le nom de Kê Chợ « le marché » pour désigner le quartier marchand qui se développe à l'est de la citadelle. Il devient l'interface entre villes et campagnes. Au XIV^e siècle, il semble déjà très animé, en particulier dans les rues situées près de l'embouchure de la rivière Tô Lịch sur le fleuve Rouge. Le commerce international transite par le port de Vân Đồn, dans la baie d'Hạ Long. Situé sur la route reliant la Chine à l'Asie du Sud-Est, il reste très actif jusqu'au début du XV^e siècle.

Le quartier marchand et les villages de métier connaissent leur âge d'or aux XVII^e et XVIII^e siècles. Les commerçants, qui se trouvent au plus bas de l'échelle dans la vision confucéenne de la société, bénéficient peu à peu d'une meilleure considération. Pour répondre à la demande de la cour, ils sont nombreux à se lancer dans le négoce privé, y compris les fonctionnaires. La structure économique de Hà Nội se caractérise alors par une forte relation entre un réseau de marchés, des villages spécialisés et le débarcadère du fleuve Rouge (NGUYỄN THỪA HỖ, 2002) :

- le développement conjoint du quartier marchand de la capitale et des villages de métier s'appuie sur un réseau de marchés villageois et régionaux dont Hà Nội est l'épicentre. Le quartier marchand, à l'est, est le plus grand d'entre eux. Huit grands marchés se tiennent généralement à ses portes, tandis que d'autres, plus petits et plus spécialisés (riz, poisson, soie...) s'installent sur les berges de la rivière

Tô Lịch ou au bord des canaux. Dans ce réseau de marchés urbains, on achète des produits artisanaux fabriqués dans les villages de métier ou des produits semi-finis destinés à être achevés sur place puis vendus ;

- parallèlement, les villages de métier se développent et se regroupent en clusters (voir chapitre 8) : chaque village est spécialisé dans une partie du processus de fabrication. Les villages artisanaux ont la capacité de fabriquer des produits très élaborés, occupent une main-d'œuvre importante sur de larges espaces dans des domaines très variés (papier, poterie, tissage...). Ils sont aussi les principaux fournisseurs de Hà Nội en produits agricoles maraîchers ;
- le débarcadère du fleuve Rouge joue un rôle important au niveau régional. Situé à la jonction des routes commerciales entre les montagnes et la plaine, c'est un port d'escale pour les bateaux de longues et moyennes distances. Le fleuve Rouge donne accès aux hauts plateaux du Nord-Ouest et du Nord-Est, et au-delà à la province chinoise du Yunnan : buffles, éléphants, bois, métaux s'échangent dans la capitale contre du riz, du sel ou encore des produits artisanaux. Une seconde route fluviale relie Hà Nội aux zones côtières du Centre-Vietnam d'où sont convoyés du sel, de la sauce de poisson ou encore de la citronnelle, puis sont réacheminés vers les Hauts Plateaux. Dans le même temps, le port de Vân Đồn décline au profit des ports fluviaux de Phố Hiến et de Hà Nội. Ceux-ci commercent directement avec les marchands asiatiques, puis européens.

Vieux Quartier et modèle urbain

Dans sa configuration récente, le quartier marchand de Hà Nội apparaît comme un « chinatown » parmi d'autres en Asie du Sud-Est (GOLDBLUM, 1991). Nous allons évoquer ici les caractéristiques de sa formation architecturale et urbaine, et son impact sur la production de la ville contemporaine.

• Naissance d'un modèle urbain : Kê Chợ

Avec l'activité des marchés et la progressive sédentarisation de migrants villageois (marchands et artisans), la vie sociale du quartier se structure peu à peu en villages de corporations spécialisées dans un métier, jusqu'à aboutir aux « villages urbains ». Nous n'avons pas de trace de l'architecture et de la structure parcellaire du quartier marchand autour du XIII^e siècle, mais il est certain que les constructions reprennent les caractéristiques des « villes végétales » typiques de l'Asie du Sud-Est : maisons « paillotes » faites de bois, de bambou, de paille et de torchis, sur le modèle des maisons rurales (GOUROU, 1936).



© Aaron Joel Santos / Ngï Pictures

Illustration 3
Restaurant de rue dans le Vieux Quartier

À partir du XVII^e siècle, le quartier marchand, constitué d'un agglomérat de villages urbains, connaît son âge d'or. Ces villages regroupent des personnes originaires du même village rural, qui pratiquent le même métier le long d'un tronçon de rue. La limite des villages urbains passe donc à l'arrière des parcelles, au cœur de l'espace urbain. Juxtaposés les uns aux autres, ils forment une première unité urbaine caractérisée par des densités démographiques élevées et le regroupement de populations diversifiées. Cependant, ils conservent des caractéristiques rurales : la rue qui organise chaque village urbain est fermée à ses extrémités par

une poterne et possède des lieux de culte typiquement ruraux (temple, pagode et maison communale – le *dinh* où est célébré le génie fondateur du métier ou l'esprit gardien du village d'origine) (planche 6-1).

La planche 6-2 met en évidence la reproduction de la structure villageoise traditionnelle dans le contexte du quartier marchand et son évolution. Comme les villages ruraux, les villages urbains (*thon*) sont délimités et fermés par des portes. Chaque village est le siège d'une corporation. Ils possèdent généralement plu-

Hà Nội : les villages, cœur de la vie sociale et patrimoniale

sieurs lieux de culte avec une prédominance des *đình* en lien avec le métier de chaque rue (50), suivi des *đền* (34) et des pagodes (10). Cette profusion de *đình* marque clairement l'intérêt porté à la corporation par les artisans et marchands du quartier. La partie nord du quartier (canton de *Đông Xuân*) et le canton hors digue de *Phúc Lâm* comportent moins de lieux de culte que les cantons de la partie sud (*Đông Thổ* et *Xuân Mỹ*) qui se sont urbanisés beaucoup plus tôt (à l'exception des abords de la citadelle). À la fin de l'époque précoloniale, les lacs sont encore très présents. Reliés entre eux et au fleuve Rouge par la rivière *Tổ Lich*, ils permettent aux habitants de pêcher, mais surtout de faire circuler les denrées par voie d'eau et de réguler les crues.

Avec l'ouverture de Hà Nội aux bateaux étrangers, un commerce international se met en place avec le reste du monde (Europe, Chine, Japon par les voies de Macao et Batavia) (DUMOUTIER, 1895). L'arrivée en masse de commerçants chinois est probablement, à Hà Nội comme dans de nombreuses villes du Sud-Est asiatique, à l'origine de l'implantation et du développement du « compartiment chinois », appelé au Vietnam « maison-tube » (figure 5). Si l'influence exacte est encore discutée aujourd'hui, un modèle complètement autochtone semble peu probable.

La maison-tube remplace progressivement la « ville végétale » pour devenir le modèle structurant l'espace du quartier marchand. Elle marque une étape dans l'émergence du phénomène urbain. Elle remodèle le parcellaire du quartier et fait évoluer l'architecture (des maisons mais aussi des lieux de culte) sans toutefois remettre en cause la structuration en villages urbains ni faire disparaître complètement leurs caractéristiques rurales.

La maison-tube s'organise selon un parcellaire en lanières étroites sur rue (3 à 4 m) et se développe entre refends dans la profondeur. Une succession de corps de bâtiments et de cours offre un éclairage et une ventilation naturels. Elle cumule des fonctions domestique et commerciale, mais aussi de production et de stockage. Le bâtiment donnant sur la rue principale, totalement ouvert sur la voie publique grâce à des panneaux de bois amovibles, est dédié au commerce. Il est surmonté d'un étage mansardé, utilisé pour le stockage. Une première cour et un deuxième bâtiment servent généralement d'atelier de fabrication artisanale. L'espace de vie quotidienne (vie familiale, pièce dédiée au culte des ancêtres, cuisine, etc.) se situe en fond de parcelle.

• Restructuration à l'époque coloniale : le quartier « annamite »

La France, en faisant de Hà Nội, à la fin du XIX^e siècle, la capitale de son empire indochinois, met à mal l'organisation en villages urbains. La ville marchande est porteuse de valeurs négatives : surpopulation, insalubrité, prolifération de la végétation ; on tente de l'assainir : les poternes sont détruites, les rues élargies et remodelées avec des maisons d'angle à pan coupé. D'autres rues sont ouvertes, pourvues de trottoirs, d'un réseau d'électricité et d'égouts. En 1889, les Français font assécher et combler la rivière *Tổ Lich* et de nombreux lacs pour densifier le quartier. Ils regroupent les marchés dans une nouvelle structure en dur : le marché *Đông Xuân*.

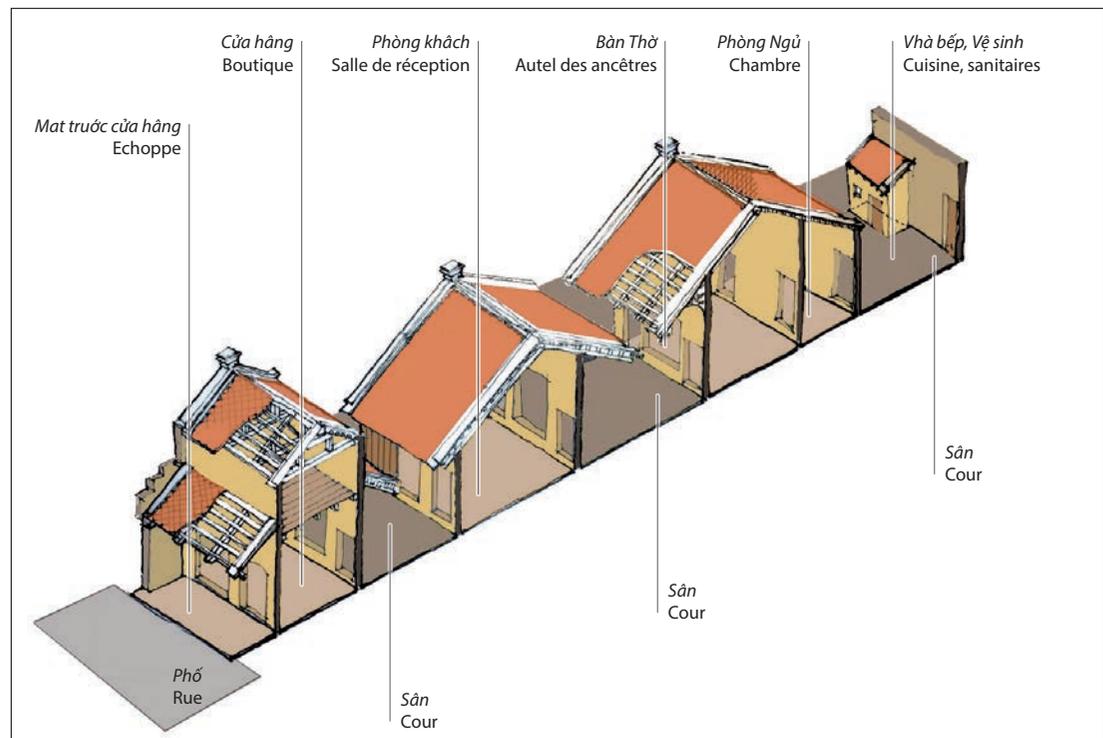


Figure 5 – SCHÉMA DE LA MAISON-TUBE

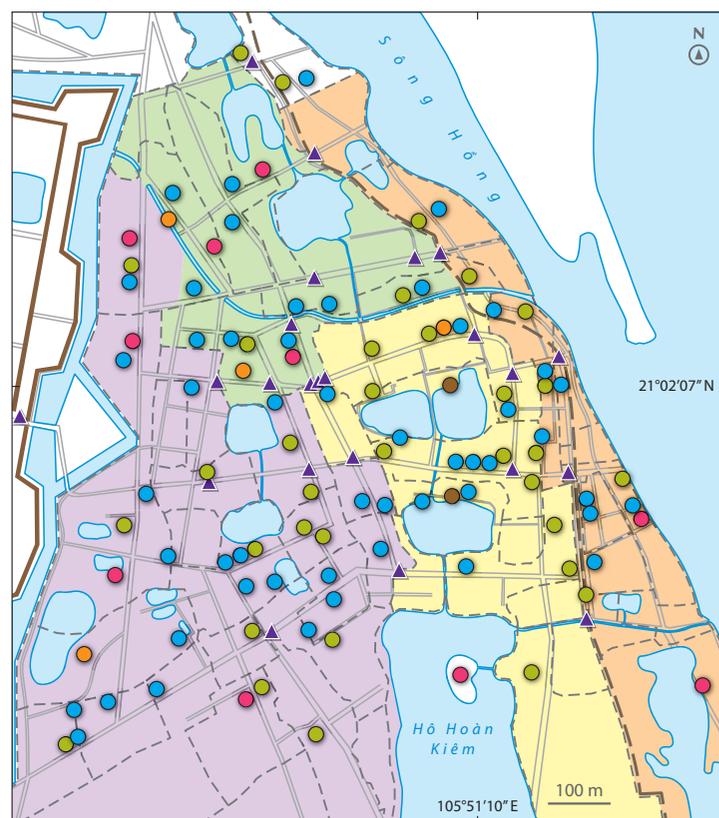
Source : NGUYỄN MINH TRẠNG - Bureau de gestion du Vieux Quartier - 2005

Structure urbaine du quartier des 36 rues aux XVII^e-XVIII^e siècles



Source : R. ORFÈVRE, d'après le plan de Phạm Đình Bách de 1873 remis à l'échelle sur plan actuel

Structure villageoise du quartier des 36 rues et patrimoine culturel aux XVII^e-XVIII^e siècles



Source : R. ORFÈVRE, d'après le plan de Phạm Đình Bách de 1873 remis à l'échelle sur plan actuel, plan de M.-L. BABONNEAU de 1885 et NGUYỄN VINH PHUC, et NGUYỄN THƯA HỖ (2006)

- | | |
|--|--|
| Lac, rivière, canal, fleuve | Đình : maison communale |
| Voirie | Đền : temple |
| Limite de village urbain | Chùa : pagode |
| Rempart de la Citadelle | Miếu : temple |
| Digue | Maison communautaire chinoise, mosquée, église |
| Porte de la Citadelle, des villages urbains et de la ville | Canton de Thuận Mỹ |
| Zone bâtie | Canton de Đồng Thọ |
| Lieu de culte : pagode, temple, maison communale | Canton de Đồng Xuân |
| | Canton de Phúc Lâm |

Hà Nội : les villages, cœur de la vie sociale et patrimoniale

On édicte des lois en 1886 pour éradiquer les maisons végétales jugées disgracieuses dans certaines rues. Le périmètre est progressivement étendu à l'ensemble de la ville (PAPIN, 1997). En 1902, les paillottes ne représentent plus que 16,5 % des constructions, contre 79 % en 1890. Elles disparaissent complètement en 1924.

La maison-tube connaît également d'importantes transformations. Les auvents-boutiques des maisons traditionnelles vietnamiennes sont détruits pour élargir les rues. Les bâtiments prennent de la hauteur tout en respectant la structure du compartiment. L'accent est mis sur la façade qui se pare de décors inspirés des bâtiments coloniaux du quartier français. Traditionnellement, la charpente

était l'élément prééminent des maisons-tubes, tant d'un point de vue structurel que décoratif, la richesse ne s'exprimant qu'à l'intérieur. Avec l'arrivée de la culture constructive française, c'est désormais à l'architecte qu'incombe le dessin de la maison-tube et au maçon la réalisation des décors en façade, où s'affiche l'aisance du propriétaire. De nouveaux matériaux apparaissent (ciment, béton armé, métal, verre). Ce duo architecte/maçon puis architecte-ingénieur/maçon va s'affirmer durant toute la période, jusqu'à aujourd'hui.

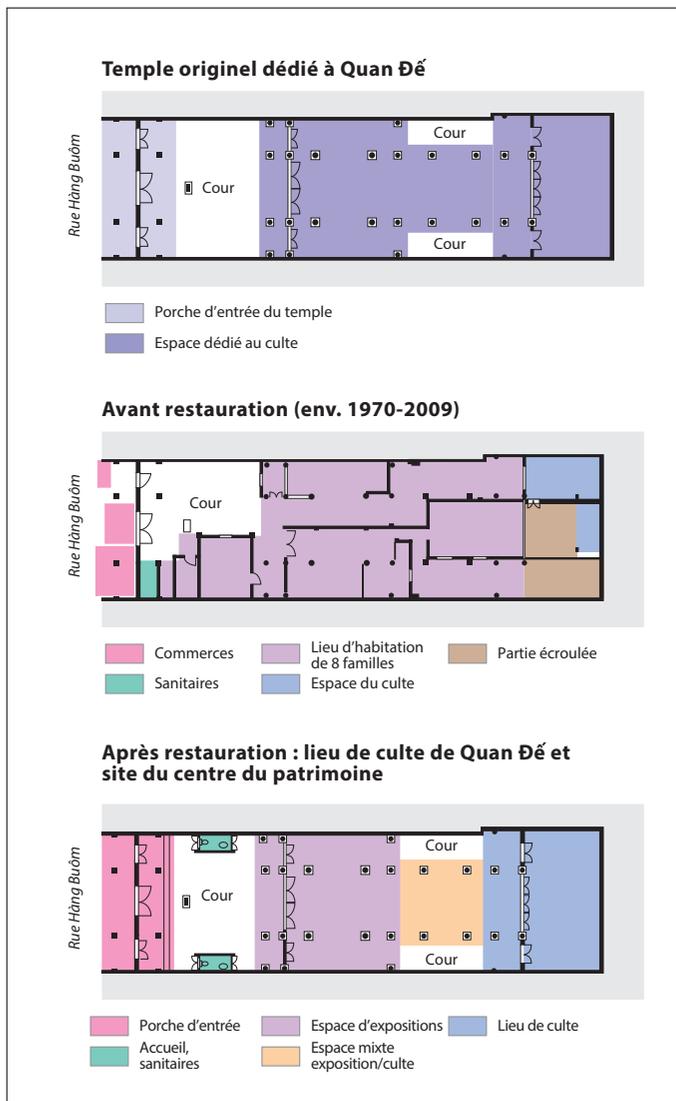
• L'époque collectiviste : architecture figée et abolition de la propriété

Suite à la suppression du commerce individuel au profit des coopératives d'État en 1955, l'État met en place en 1960 une « politique de transformation socialiste du logement ». Une vague de nationalisation touche entre autres les logements des familles considérées comme bourgeoises (dont la plupart des propriétaires du quartier marchand) et les lieux de culte. Les anciens propriétaires deviennent les occupants parmi d'autres d'un bien public dont ils ne conservent qu'une petite superficie, étant contraints de partager le reste avec des familles venues de la campagne (jusqu'à plusieurs dizaines de foyers pour les plus grandes parcelles) (voir chapitre 4). L'État institue le permis de déplacement et l'obligation de résidence. À cause de la guerre, seule l'extension de maisons existantes est autorisée, en bambou et matériaux de récupération, car l'usage du ciment est interdit.

Entre 1960 et 1974, la population urbaine de Hà Nội double à la faveur des migrations de ruraux vers la ville, conséquence tangible du désir de revanche des nouveaux dirigeants communistes (issus de la campagne dans leur grande majorité) contre les anciennes élites urbaines. Les maisons sont réorganisées, on construit de façon anarchique dans les cours. Certains monuments comme les pagodes ou les temples sont convertis en logements ou en bâtiments publics. Les plans (figure 6) montrent l'évolution du temple de Quan Đé qui a accueilli jusqu'à huit familles (et un seul sanitaire) au sortir de l'époque collectiviste. Cette occupation des lieux de culte (loués par l'État aux familles ne pouvant se loger en temps de guerre) concerne une majorité d'entre eux. Aujourd'hui, ils sont progressivement réappropriés par l'État qui les rend généralement à leur fonction initiale.

Dans les années 1980, le marché noir se développe pour faire face à la pénurie chronique de logements. Les moyens de fortune employés pour le remaniement ou le simple maintien en état des maisons ont pour conséquence la dégradation du tissu ancien du quartier. Mais cette situation bloque également le dévelop-

Figure 6 – PLAN D'OCCUPATION DU TEMPLE QUAN ĐÉ



Source : R. ORFÈVRE - d'après archives *Ban quản lý phố cổ* - 2009

pement du quartier et fige son architecture et son urbanisme. Conséquence, en 1981, la plupart des maisons datent d'avant 1954, ce qui explique la richesse du patrimoine du centre ancien juste après le *Đổi mới* (PANDOLFI, 2001).

• L'effervescence post-*Đổi mới* et la perte d'identité du Vieux Quartier

À la suite des réformes économiques du *Đổi mới* en 1986, le quartier renoue avec son passé commerçant. La surpopulation (840 hab./ha) est l'une des causes majeures des mauvaises conditions de vie des habitants. Nombre d'entre eux profitent de l'ouverture économique pour transformer leur habitation en commerce (les résidents ayant une boutique ou un accès direct à la rue sont privilégiés). La densité augmentant et le prix du foncier étant extrêmement élevé¹, les propriétaires de compartiments ainsi que des investisseurs extérieurs au Vieux Quartier (25 % des propriétaires de boutiques en 1999) tentent de remembrer les parcelles pour y construire des mini-hôtels. Les bâtiments gagnent en hauteur et les cours disparaissent, compromettant la qualité de vie propre aux maisons traditionnelles. Cependant, les gros projets de remembrement ne voient pas le jour à cause de la complexité et du morcellement du parcellaire, ainsi que du prix extrêmement élevé des terrains. Du fait de la surpopulation et de la libéralisation du commerce individuel, les commerces de rue et de trottoir renaissent (restaurants, bars, marchés, marchands ambulants). En parallèle, grâce à une politique plus permissive des pratiques religieuses, les lieux de culte sont à nouveau fréquentés.

Ces profondes évolutions incitent aussi bien les Vietnamiens que la communauté internationale à agir. En 1990, une première étude pose la question de la préservation du patrimoine du quartier marchand et des conditions de vie de ses habitants (HOÀNG HỮU PHÊ et NISHIMURA YUKIO, 1990). Puis un rapport de l'Unesco replace ce patrimoine dans la problématique du centre historique (citadelle, Vieux Quartier et quartier français). Il évoque les risques de déséquilibre dus à la métropolisation de la ville qui prend forme avec le plan directeur de Hà Nội de 1992 (UNESCO, 1994). De nombreux experts et des organisations internationales proposent alors la mise en place d'un grand plan de sauvegarde et d'amélioration des conditions de vie des habitants. Élaborés à partir de critères juridiques étrangers, les plans stratégiques successifs s'avèrent inadaptés à la situation très complexe du Vieux Quartier et au contexte économique-politique. Ils ne peuvent être mis en œuvre par les autorités vietnamiennes, à qui revient la charge financière de leur application (WAIBEL, 2004). Il faudra du temps, jusqu'au début des années 2010, pour que les pouvoirs publics fassent de cette question une de leurs priorités.

Diversité des métiers et des liens avec les villages

• Des rues spécialisées à l'époque coloniale

Au XVII^e siècle, le quartier marchand est organisé en rues spécialisées dans un type d'articles fabriqués dans des villages de métier localisés dans le delta du fleuve Rouge ou à proximité de la capitale, autour du lac de l'Ouest. On compte une centaine de rues, et non 36, chiffre choisi car faste. Chaque rue porte le nom de la marchandise qu'on y vend : rues du Sucre, du Chanvre, des Cartes, des Teinturiers, des Tasses, du Coton, des Poulets, des Plateaux, de l'Étain, des Tambours, des Éventails, des Peignes... (PAPIN, 2001). Les marchands sont parfois eux-mêmes les artisans (planche 7).

Chaque rue est habitée par des artisans d'un ou de plusieurs villages qui pratiquent la même activité : dans la rue Hàng Bạc, la rue des joailliers, on trouve des artisans originaires du village de Định Công (district de Thanh Trì, Hà Nội), spécialisé dans les bijoux en argent, du village de Trâu Khê (district de Bình Giang, Hải Dương) et Đông Xâm (Thái Bình), spécialisés dans la fabrication de la vaisselle en argent. La rue Hàng Đồng s'adonne à la fabrication d'objets en bronze et en cuivre et à la vente d'articles originaires des villages de Đại Bái et de Ngũ Xá. Les artisans et marchands constituent la colonne vertébrale de la structure socio-économique de Hà Nội. Les premiers ont différents statuts : artisans libres, artisans ambulants venus en ville pour des commandes, artisans réquisitionnés pour travailler dans les ateliers d'État. À partir des XVII^e et XVIII^e siècles, les hommes migrent généralement depuis les villages situés entre 30 et 60 km de la ville, puis, une fois installés, font venir leur famille. Ils créent de nouvelles corporations qui se spécialisent dans la fabrication ou la vente d'un produit. Chaque corporation se regroupe dans une rue, elle-même administrée par un ou plusieurs villages, selon l'origine des habitants. Plusieurs villages peuvent se succéder sur un même axe, comme celui traversant le quartier du nord au sud depuis l'actuelle rue Hàng Đào, occupé par au moins quatre villages distincts. Avec la rue comme espace public, ces communautés qui édictent leurs propres lois et règlements sont quasi autonomes.

La transformation des villages urbains spécialisés dans l'artisanat et le commerce en rues de métier s'est effectuée au fur et à mesure de la densification du bâti. Les schémas de la planche 8 dressent une situation hypothétique de l'évolution parallèle des villages urbains en rues de métier et des villages de métier ruraux. Comme nous l'avons vu précédemment, de nombreux marqueurs ruraux sont présents dans le quartier marchand. Cependant, contrairement au village rural

Hà Nội : les villages, cœur de la vie sociale et patrimoniale

qui se présente généralement comme une île au milieu des rizières, le quartier marchand est d'abord constitué de marchés situés le long des principaux axes de communication, puis se structure sous la forme de villages le long de ces mêmes rues. Avec l'apparition de la maison-tube, le quartier marchand s'autonomise par l'utilisation d'une nouvelle forme urbaine, forme qui, depuis le *Đôi mõi*, colonise progressivement les villages ruraux.

Sur le plan économique, social et culturel, le quartier marchand conserve un fort caractère rural. La plupart des habitants restent inscrits dans les registres de leurs villages respectifs. Ils investissent à la campagne l'argent gagné en ville : achat de terre ou restauration des bâtiments publics préfigurent souvent le retour des citadins à l'âge de la retraite. Les liens familiaux et villageois sont renforcés par les mouvements de main-d'œuvre et par le maintien du culte rendu au génie tutélaire du village.

Forts de leurs revenus économiques, les citadins tendent cependant à s'autonomiser de leurs villages d'origine et prennent leur destin en mains, définissant les bases d'une société urbaine à part entière (TAO TRANG et THÊ HÙNG, 1977 ; PAPIN, 2001). Les maisons communales se fondent peu à peu dans un parcellaire urbain en lanière, à l'opposé du format des *đinh* ruraux. Elles deviennent communes à tous les habitants de la rue, et non plus seulement à ceux originaires d'un même village.

• Les filières d'approvisionnement : la rue Hàng Bạc

Comprendre l'héritage culturel de cette ville marchande, c'est remonter la piste de ces villages urbains d'artisans et de commerçants liés à leur village d'origine. Que reste-t-il aujourd'hui de cette identité ? Pour le savoir, on peut procéder à l'examen des quatre éléments qui la structurent : l'existence d'une activité de fabrication ou de négoce de produits artisanaux ; la gestion de certaines questions liées au commerce et à la vie quotidienne par les représentants de la communauté des habitants (corporation) ; l'occupation à ces fins, ainsi que pour le culte, du *đinh* du métier ; l'existence de liens économiques et/ou familiaux avec le village d'origine du métier. La rue Hàng Bạc, ancien village urbain de Dung Thợ, est un cas bien documenté qui permet d'analyser l'évolution actuelle de ces paramètres.

Comme la plupart des rues du Vieux Quartier, elle reste très commerçante. Malgré le développement très important des activités touristiques (mini-hôtels, agences de voyage), deux études réalisées en 2005 et 2011 (bureau de gestion

du Vieux Quartier) montrent que les métiers liés à l'orfèvrerie et au change ont progressé sur la période, même s'ils sont moins visibles depuis la rue et donnent l'impression de régresser.

Si les corporations de métier, en tant qu'institutions formelles, ont logiquement disparu à l'époque communiste, les pratiques d'entraide perdurent. Elles se traduisent par une concentration importante d'activités similaires dans une même rue. Chaque commerçant est libre de fixer ses prix et de choisir ses produits (ce qui relevait de la corporation à l'époque précoloniale), mais trouve dans cette situation un intérêt économique : approvisionnement en matières premières, main-d'œuvre disponible...

L'origine commune des habitants est également un trait caractéristique des orfèvres de la rue. Près de la moitié des artisans revendiquent un lien familial avec un des trois villages d'origine du métier (Châu Khê, Định Công, Đông Xâm). La visite du *đinh* du village lors de la fête annuelle perpétue le lien avec les racines villageoises.

Le *đinh* urbain participe, quant à lui, d'une intégration « horizontale », au niveau de la rue. Bien que le bâtiment ait été occupé par de nombreuses familles à partir des années 1960, l'autel réservé au culte a continué à être entretenu dans un espace limité à quelques mètres carrés. En 2010, sa restauration a été soutenue par les artisans de la rue, soulignant leur attachement à ce symbole de l'identité culturelle de la communauté. Il est prévu d'y organiser à l'avenir des manifestations culturelles spécifiques au métier de l'orfèvrerie.

Cette apparente relance des activités artisanales traditionnelles dans la rue Hàng Bạc ne reflète pas pour autant la situation des autres métiers du quartier, souvent privés de ce lien vital rue-village de métier. Les profondes mutations urbaines qu'a connues Hà Nội ces vingt dernières années ont contribué à modifier le rôle du Vieux Quartier à l'échelle régionale, lui qui était auparavant le débouché incontournable des productions artisanales. Deux paramètres permettent d'analyser l'évolution des métiers au sein de ce système en permanente recomposition : d'une part, le type de clientèle et sa localisation ; d'autre part, la distance relative séparant la rue du village où sont produites les marchandises.

Après la période collectiviste, les nombreux artisans urbains désœuvrés partis vivre à la campagne ont pu, pour la plupart, se réimplanter rue Hàng Bạc, du fait de l'enracinement ancien des habitants de Châu Khê. La rue joue alors le double rôle de comptoir commercial du village et d'atelier de production : il s'agit d'écouler

Localisation des métiers dans le quartier des 36 rues aux XVII^e-XVIII^e siècles



Source : R. ORFÈVRE, d'après le plan de Phạm Đình Bách de 1873 remis à l'échelle sur plan actuel, plan de M.-L. BABONNEAU de 1885 et NGUYỄN VINH PHUC, et NGUYỄN THỨA HỖ (2006)

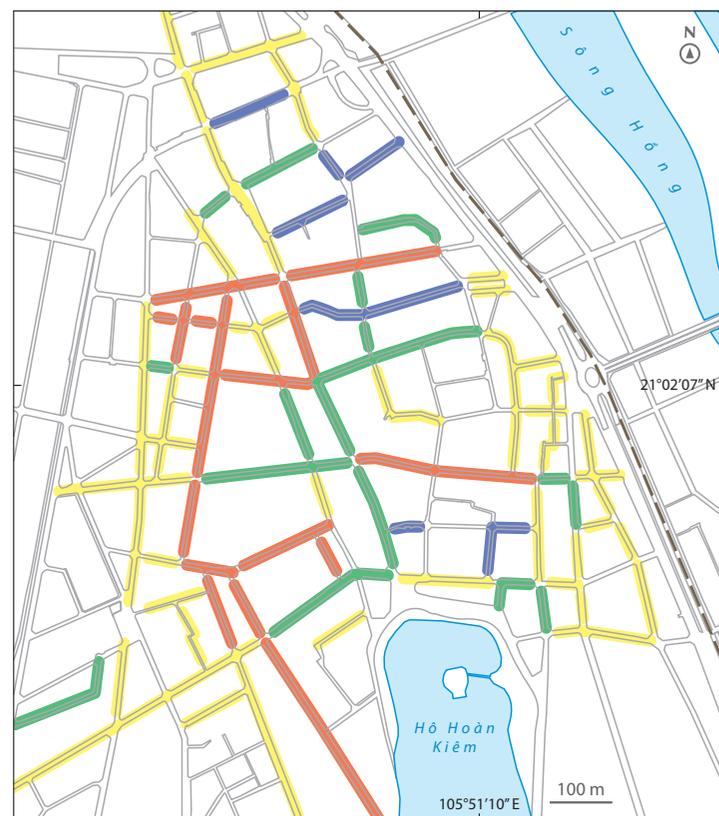
Structure urbaine avant l'intervention coloniale

- Lac, rivière, canal, fleuve
- Voirie
- Limite de village urbain
- Rempart de la Citadelle
- Digue
- Porte de la Citadelle, des villages urbains et de la ville

Marchandises et produits de l'époque précoloniale

- Bambou, rotin, jonc
- Bois
- Poterie, céramique
- Textile (tissus, teintures), habillement
- Agro-alimentaire
- Métaux
- Médecine traditionnelle
- Objets de cérémonie
- Artisanat d'art
- Autres

Évolution des rues de métier du quartier des 36 rues depuis l'époque coloniale



Source : R. ORFÈVRE, d'après le plan de Phạm Đình Bách de 1873 remis à l'échelle sur plan actuel, et inventaire du bureau du Vieux Quartier

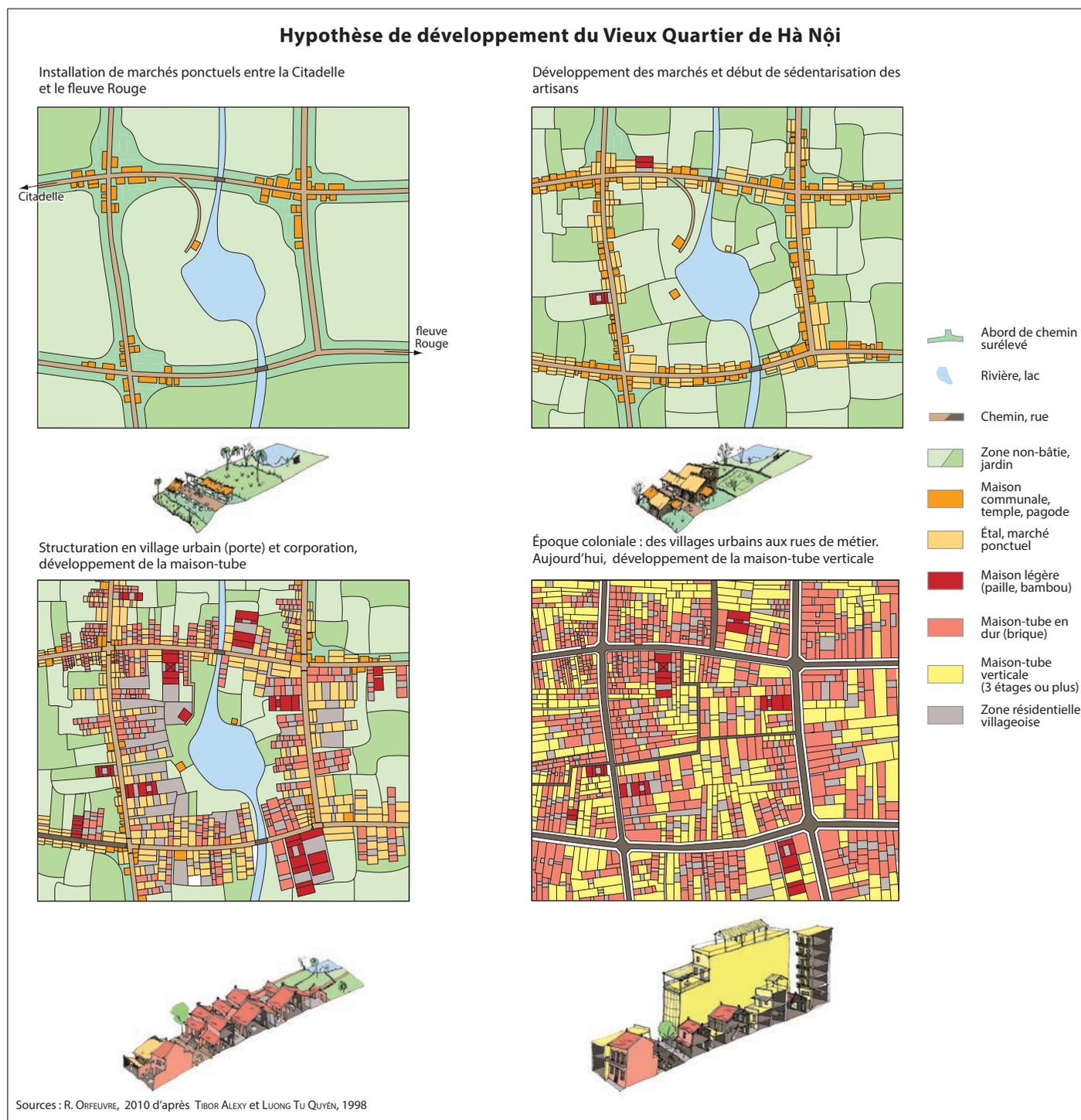
Structure urbaine d'après le cadastre de 2005

- Lac, rivière, canal, fleuve
- Voirie
- Digue

Évolution des rues de métier

- Rue de métier ayant partiellement conservé son activité traditionnelle
- Nouvelle rue de métier
- Rue n'ayant plus les caractéristiques d'une rue de métier
- Rue de métier ayant perdu son activité d'origine au profit d'une autre

Hypothèse de développement parallèle des villages de métier et des rues de métier



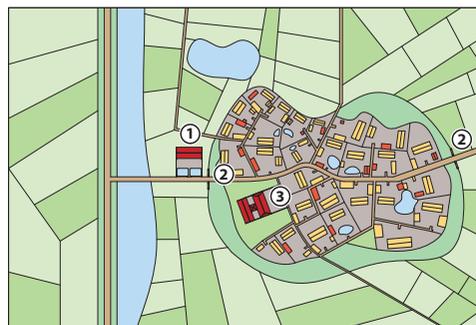
Hypothèse de développement parallèle des villages de métier et des rues de métier

Hypothèse de développement des villages de métier

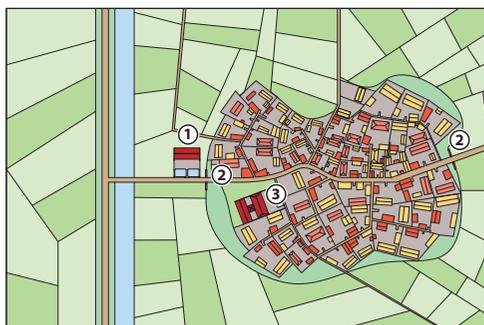
Implantation du village paysan organisé autour de la culture du riz



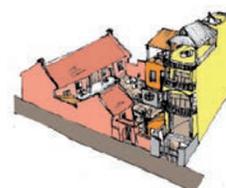
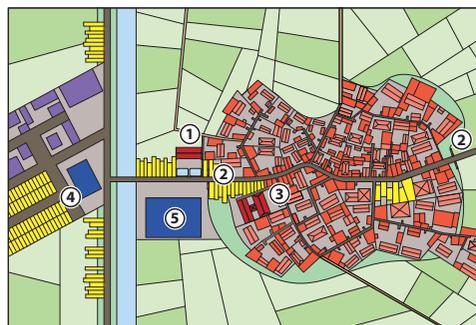
Naissance de l'artisanat en complément de l'activité rizicole



L'artisanat prend le pas sur l'activité agricole. Développement des réseaux commerciaux et des techniques



Aujourd'hui, redécouverte et transmission des savoir-faire, adaptation aux techniques industrielles, nouveaux débouchés



- Abord de chemin surélevé
 - Rivière, lac
 - Chemin, rue
 - Marécage, rizière
 - Maison communale, temple, pagode
 - Maison paysanne (paille, bambou, terre...)
 - Maison d'artisan en dur (brique, bois)
 - Atelier de production artisanale, stockage
 - Maison-tube (habitation + production + vente)
 - Coopérative d'État, édifice public
 - Fabrique privée
 - Zone résidentielle villageoise
-
- ① Maison communale
 - ② Porte de village
 - ③ Pagode chùa
 - ④ Coopérative
 - ⑤ Bâtiment public

Hà Nội : les villages, cœur de la vie sociale et patrimoniale

les bijoux fabriqués au village et de prendre de nouvelles commandes, mais aussi d'installer des ateliers permettant de fabriquer et de réparer sur place en plus petit volume. Le maintien de ce système s'est avéré crucial pour ce village assez éloigné du centre-ville (40 km) et dont la clientèle est plutôt urbaine.

La deuxième communauté, celle de Định Công, est moins bien implantée dans la rue. Mais la situation géographique de cet ancien village péri-urbain devenu quartier de Hà Nội a permis aux artisans de compenser ce handicap : ils disposent de plus de superficie, et peuvent donc adjoindre à leurs ateliers des boutiques. De plus, la proximité du centre offre un accès relativement aisé à leurs clients. La présence en ville d'un membre de la communauté villageoise ou de la famille permet d'élargir la demande.

Le troisième cas est celui du village de Đông Xâm. Les membres de cette communauté sont arrivés plus tardivement dans la rue, et sont donc moins enracinés. Le village est aussi le plus éloigné du centre de Hà Nội. Ce double handicap a poussé les artisans à développer des réseaux de vente à l'export, en s'appuyant notamment sur Internet. Cette orientation a été prise dans la continuité de la période collectiviste, durant laquelle la coopérative d'État réalisait des produits d'orfèvrerie à destination des pays frères. Dans la même logique, le village essaye de diversifier ses activités en proposant des activités culturelles pour les touristes, et en s'orientant vers le travail du bronze, pour lequel il existe une demande plus importante.

Ces trois cas ne constituent pas un modèle d'évolution des métiers dans le Vieux Quartier, mais permettent de mettre au jour certains paramètres qui déterminent le maintien ou la disparition des activités artisanales. On constate par exemple que la présence d'activités liées à l'artisanat traditionnel dans les rues du Vieux Quartier est conditionnée par l'existence de liens familiaux avec le village.

De fait, au moins la moitié des habitants de la rue Hàng Bạc a une attache familiale au village. La rupture se produit après la guerre. Ayant en majorité trouvé asile à la campagne, de nombreux artisans ne peuvent plus se réinstaller dans une rue surpeuplée, à l'exception des plus riches, ceux de Châu Khê. Les autres sont contraints de poursuivre leur activité au village, ou de refaire souche ailleurs (de l'autre côté de la digue). La gestion du relogement des habitants pour dédensifier le Vieux Quartier² et des attributions des droits de propriété va donc avoir dans les toutes prochaines années un impact décisif sur le maintien de ces familles d'artisans et de commerçants liés aux villages, et par là même sur la pérennité des rues de métier.

Ces mutations suggèrent que la légitimité et la reconnaissance du Vieux Quartier comme centre commerçant de l'agglomération hanoïenne proviennent avant tout des villages de métier auxquels ses rues sont affiliées. Limité par ses ressources spatiales et productives, le quartier reste dépendant de la vitalité des villages, même s'il peut en stimuler la renaissance ou la croissance (comme ce fut le cas de la rue Hàng Gai avec la soie). Il convient donc, pour chaque rue et village, d'identifier leurs points faibles et leurs points forts, en tenant compte des potentialités commerciales mais aussi en termes d'image, d'environnement, de développement rural et urbain, afin de proposer des stratégies de développement adaptées et efficaces.

Une politique pour restaurer les liens entre Vieux Quartier et villages

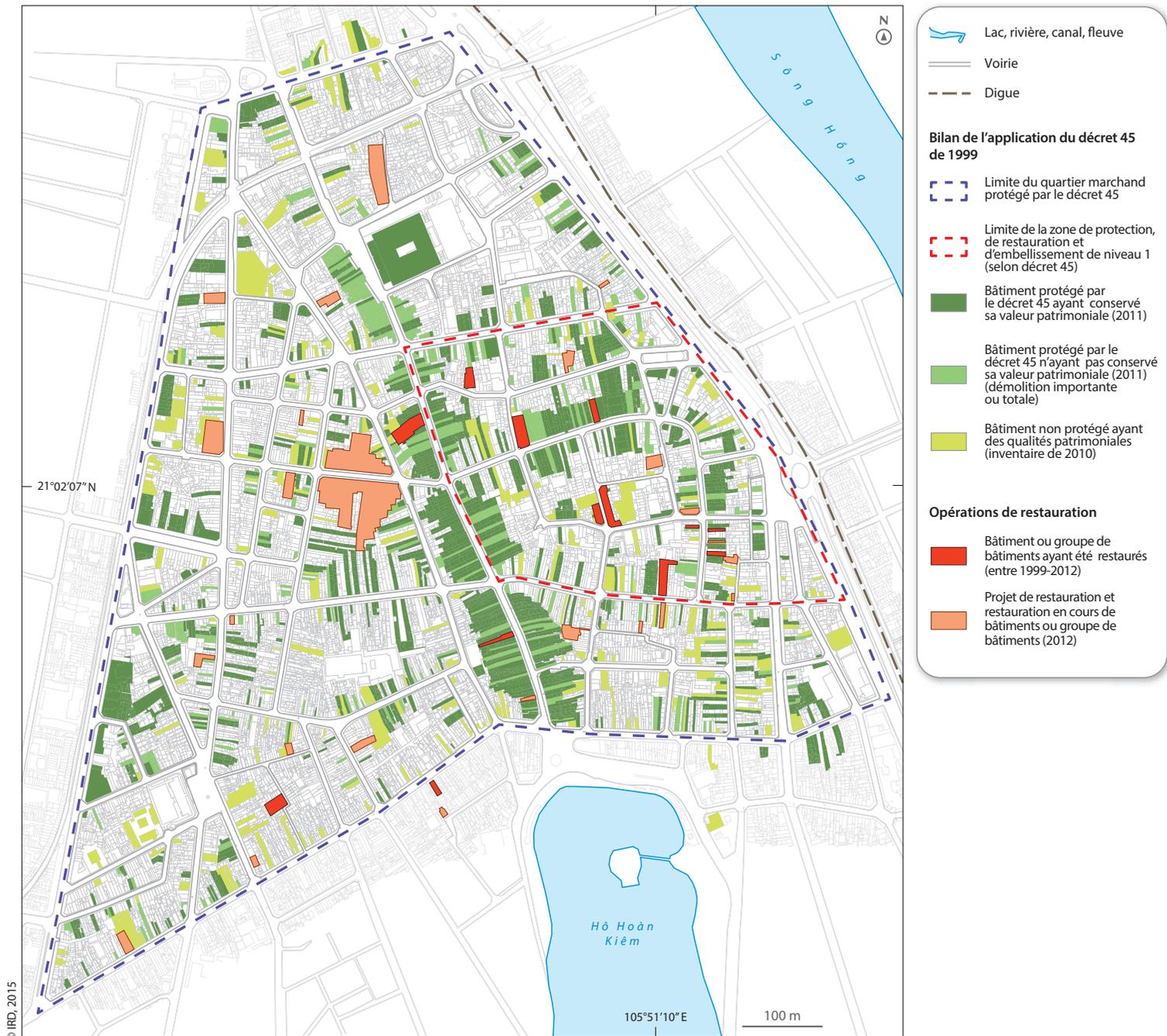
• Le patrimoine architectural

Une politique de coopération décentralisée s'est développée entre la ville de Toulouse et celle de Hà Nội depuis une vingtaine d'années. Elle se base sur un échange d'expériences et un appui technique et financier aux autorités locales, le bureau de gestion du Vieux Quartier, émanation de l'arrondissement de Hoàn Kiếm. Elle vise à protéger le patrimoine tant matériel qu'immatériel qui compose le quartier (architectural, urbain, culturel, artisanal...).

Un inventaire du patrimoine réalisé en 1995 par le bureau de l'architecte en chef de la ville avec la collaboration des *phường* (arrondissements urbains) a abouti en 1999 à la mise en place d'une politique de protection patrimoniale. Le décret 45 détermine dorénavant une zone de protection du patrimoine où les lois sont plus strictement appliquées. En 2010-2011, un second inventaire effectué dans le cadre de cette collaboration permet d'évaluer l'impact mitigé des politiques de protection du patrimoine dans le Vieux Quartier. Sur les 1 141 maisons anciennes classées en 1995, 31,4 % ont disparu pendant les douze années d'application du décret 45 (planche 9). L'inventaire complémentaire réalisé en 2010-2011 a identifié 256 maisons supplémentaires possédant des qualités patrimoniales. La protection du périmètre ancien par le décret 45 s'est révélée inefficace, les destructions se répartissant de manière égale sur l'ensemble du territoire.

L'objectif poursuivi par les autorités est, semble-t-il, la réduction du nombre de maisons à protéger afin de limiter l'effort financier. Un choix préoccupant, car la valeur du patrimoine urbain, déjà très mité, tient à sa cohérence.

Protection du patrimoine architectural et urbain du Vieux Quartier (1995-2012)



aux autorités. Cet objectif porte aujourd'hui ses fruits, puisque ces projets de qualité ont démontré la capacité des équipes locales à mener à bien des actions de restauration, conduisant les autorités de tutelle à leur confier de nouveaux projets plus ambitieux. En 2012, un plan de sauvegarde du patrimoine est rédigé.

Enfin, cette politique – très dépendante de la volonté d'engagement de l'État – s'accompagne d'un volet pédagogique, avec la mise en place d'un centre d'interprétation et de sensibilisation au patrimoine qui s'adresse autant aux habitants qu'aux visiteurs du quartier.

• Les métiers de Hà Nội, un patrimoine en danger

Depuis une dizaine d'années, une partie des experts du développement urbain et des autorités locales a pris conscience que l'identité du Vieux Quartier se joue aussi autour de la question des rues de métier. Les artisans peinent à refaire surface dans ce quartier en ébullition, pris dans une intense spéculation foncière qui les écarte du jeu. Parallèlement, cette identité tend à être détournée à des fins mercantiles et touristiques que les commerçants peuvent difficilement ignorer, même si cela implique la perte de savoir-faire.

La typologie des rues de métier mise en place repose sur deux logiques différentes : l'une, patrimoniale, se réfère au nom de rue, aux savoir-faire ; l'autre, économique, met en valeur l'implantation significative d'activités similaires. Ces caractéristiques peuvent se superposer, comme c'est le cas rue Hàng Bạc. Le but est d'équilibrer la dimension historique avec le dynamisme économique : la première a permis aux autorités de s'approprier la notion de patrimoine immatériel, alors que le second est une condition essentielle de sa survie. En creux, on peut lire dans ces catégories les points faibles et les points forts de chaque rue : visibilité, qualité, vitalité...

En charge du développement économique, les *phường* commencent à prendre conscience que les rues de métier peuvent devenir une ressource de développement plus durable que la multiplication anarchique des mini-hôtels. En témoignent les manifestations culturelles organisées ces dernières années rue Hàng Mã et rue Lãn Ông. En 2009, les commerçants de cette dernière ont installé des présentoirs au centre de la rue. Des textes en vietnamien et des photographies rendaient compte de l'histoire du métier et de ses habitants.

Ces initiatives mettent cependant peu en valeur les liens existant avec les villages de métier, ce qui pose la question de la part de savoir-faire mis en œuvre,

de la qualité et de l'origine des produits. Dans la rue Hàng Mã, seul un artisan fabrique encore des masques artisanaux au fond d'un couloir, tandis que la rue déborde de masques et lampions *made in China*. Le village rural continue de produire traditionnellement ces marchandises, mais trouve sa clientèle par d'autres canaux que le quartier. La rue Hàng Gai est considérée comme une des rues de métier les plus développées, avec plus de 80 % des commerces vendant du textile. Cependant, les produits que l'on y trouve sont de faible qualité, pour la plupart fabriqués avec de la soie synthétique ou mélangée provenant de Chine. Cette rue vend très peu de soie originaire du cluster de Hà Đông, sa zone de production d'origine. Une des clés de la sauvegarde serait de créer des ponts entre les initiatives de protection des savoirs traditionnels dans les villages d'une part, et les actions visant à réglementer le commerce d'artisanat dans le Vieux Quartier d'autre part (étiquetage informant de la qualité et de l'origine des produits).

La planche 7 montre combien le Vieux Quartier a perdu sa spécificité artisanale depuis le *Đổi mới*. Seules quelques rues ont conservé leur activité artisanale d'origine (la rue Hàng Bạc spécialisée dans l'orfèvrerie, la rue Hàng Thiếc dans la fabrication d'objets en étain et en aluminium, la rue Hàng Đường dans les confiseries...). D'autres ont perdu leur activité d'origine au profit d'une autre moins traditionnelle, telle la rue Hàng Gai, dite rue de la Soie, alors qu'elle s'appelait rue du Chanvre autrefois. D'autres encore n'ont plus les caractéristiques d'une rue de métier et se sont spécialisées dans la vente de produits importés (confection fabriquée en Chine ou grandes variétés de produits). Deux questions se posent : comment le Vieux Quartier peut-il conserver son identité de vitrine de la culture et des savoirs locaux face à la métropolisation et donc à la pression foncière ? Dans quelle mesure son développement économique peut-il bénéficier aux zones rurales auxquelles il est historiquement lié ?

Conclusion

Contrairement à de nombreuses villes d'Asie du Sud-Est et de Chine où les quartiers anciens et les Chinatown ont vu leurs places marchandes diminuer, voire complètement disparaître avec la mondialisation et le changement d'échelle des villes, le quartier des 36 rues et corporations s'est maintenu, tout en se transformant rapidement avec l'ouverture économique. Déjà depuis l'époque collectiviste le gouvernement révolutionnaire avait rompu le lien marchand entre les villages d'artisans et ce quartier, lien qui est à l'origine d'un processus d'urbanisation des

Hà Nội : les villages, cœur de la vie sociale et patrimoniale

campagnes très ancien, en raison de l'interdiction du commerce et de l'artisanat par le secteur privé alors.

Cependant avec l'accélération de l'intégration du Vietnam au marché mondial et du renchérissement du foncier dans le centre-ville avec la tertiarisation des activités (sièges sociaux des grandes entreprises étrangères, banques...) et la verticalisation du bâti, on assiste à une forte pression foncière dans le Vieux Quartier. Cette concurrence sur le sol est à l'origine de malversations foncières dans ce quartier historique dont une partie du bâti est protégé, eu égard à son importance patrimoniale. Le tourisme et la revente de produits pour la plupart importés de Chine occupent dorénavant l'activité de ce quartier comptant parmi les plus peuplés de la ville.

Dans ce contexte, on peut s'interroger sur l'avenir de ce quartier historique et se demander s'il ne va pas suivre le mouvement entrepris dans les autres pays de la région, intégrés beaucoup plus tôt que le Vietnam dans l'économie de marché. Si le nouveau schéma directeur de la capitale à l'horizon 2030-2050 prône la mise en valeur du patrimoine exceptionnel de ce quartier, cette orientation pourra-t-elle être suivie ?

1) Le mètre carré se négocie entre 20 000 et 40 000 USD en 2012 selon les rues et l'emplacement de la parcelle sur rue ou en cœur d'îlot. Une parcelle ayant façade sur rue est onze fois plus chère qu'une en cœur d'îlot en raison de l'intérêt commercial toujours prédominant.

2) Le Vieux Quartier abrite en 2009 66 660 habitants, soit une densité très élevée de 840 hab./ha. Celle-ci s'explique en partie par l'installation de nombreux ruraux à l'époque collectiviste dans les habitations et les lieux de culte. L'objectif du comité populaire de l'arrondissement de Hoàn Kiếm est de diminuer la population à 40 460 habitants pour atteindre une densité de 500 habitants à l'hectare. Ainsi, plus de 26 000 personnes doivent être déplacées et relogées dans de nouveaux quartiers en périphérie de la ville. Au premier trimestre 2012, il avait été prévu de reloger 1 800 foyers dans le nouveau quartier de Viêt Hung (arrondissement de Long Biên), et 1 020 autres au premier trimestre 2013 (*Le Courrier du Vietnam*, 08/07/2011).

Extension de la ville par intégration des villages urbains

E. Cerise, S. Fanchette, D. Labbé, J.-A. Boudreau, Trần Nhật Kiên

La ville de Hà Nội, édifiée dans « le coude du fleuve Rouge », s'est formée en partie sur un dense substrat de villages qu'elle a absorbés progressivement dans son tissu. À partir du noyau de villages urbains artisanaux et commerçants recomposés en « quartier des 36 rues et corporations » et de la Citadelle, elle s'est étendue sur ses marges, intégrant villages très peuplés et pluri-actifs dans son périmètre.

Cette intégration des villages s'est effectuée selon des modalités variables tout au long de l'histoire, en fonction de la nature de la politique d'aménagement de l'État en place, du modèle d'urbanisme sur lequel il s'appuyait, des activités économiques des villages et du dynamisme des collectivités locales en présence. En effet, reprenant le modèle chinois, dont elle avait hérité pendant plus de 1 000 ans de colonisation, l'administration impériale (1010-1872) avait intégré dans les limites de la ville une centaine de villages, composant la ceinture verte et artisanale qui approvisionnait la capitale. En revanche, à l'époque coloniale (1873-1945), puis à l'époque collectiviste (1954-1986), le modèle urbain alors promu fut une séparation nette entre ce qui était défini comme urbain et comme rural, avec des plans d'aménagement ciblés sur la ville-centre.

Ce processus d'intégration à la ville a été relativement lent jusqu'aux années 2000. Il ne s'est pas opéré par destruction de la structure socio-économique ni physique des villages, mais par son assimilation. Vivant depuis toujours à l'interface du monde rural et du monde urbain, les villages péri-urbains ont pu s'adapter aisément à l'urbanisation (PANDOLFI, 2001). Ils ont réussi à maintenir et entretenir un riche patrimoine culturel et religieux. 80 % de celui de la capitale est d'origine villageoise. En parallèle, les villages urbains adoptent une architecture plus urbaine, les maisons-tubes ou « compartiments chinois » (voir chapitre 2) s'ouvrant sur l'extérieur, montrant l'ouverture de la société villageoise urbanisée.

Cette intégration des villages dans la ville s'est opérée en parallèle à un processus d'urbanisation *in situ* de ces villages. Pour PAPIN (1997), « le passage des "villages en ville" aux villages "urbains" puis la fusion de ceux-ci au sein d'un quartier n'est pas seulement affaire de morphologie urbaine ou d'histoire des formes parce qu'on ne peut pas imaginer que cette énorme mutation n'ait pas eu de rapport avec l'origine, l'exercice et le devenir du pouvoir. De même que la ville était une pratique avant d'être une forme, une expérience avant d'être un concept, la mutation de l'espace était avant tout une mutation

Extension de la ville par intégration des villages urbains

sociale... C'est pour cela qu'il ne faut pas tant chercher à déterminer comment la ville a happé sa périphérie que la manière dont ces sociétés péri-urbaines se sont urbanisées de l'intérieur. Le problème de l'intégration des villages à la ville et de leur transformation en villages urbains trouvera sa solution dans les villages eux-mêmes ».

Il résulte de ce processus historique original deux caractéristiques de l'urbanisation contemporaine de Hà Nội. Tout d'abord, il existait encore jusqu'à la fin des années 1980 des villages à l'immédiate proximité du centre de la capitale. Les quartiers résidentiels péricentraux, les KTT, ont été construits dans les vides de cette trame villageoise, le plus souvent sur des lacs comblés. On passait ainsi directement de la trame typiquement urbaine du centre-ville à celle des villages. Ceci signifie qu'il existait au sein même de la ville des réservoirs de terrains appartenant à la population et susceptibles d'être intégrés dans le circuit de l'autoproduction (PANDOLFI, 2001).

Toutefois depuis les réformes du *Đôì mới*, principalement depuis l'intégration de Hà Tây dans le périmètre de la capitale et l'annonce d'un schéma directeur ambitieux à l'horizon 2030, voire 2050, l'espace à intégrer dans le périmètre de la municipalité a changé d'ampleur. En effet, les villages de la première couronne péri-urbaine qui ont été intégrés dans les arrondissements dans les années 1990 étaient peu espacés et les superficies rizicoles moindres que celles des districts ruraux qui entourent les arrondissements actuels. Par ailleurs, les conditions d'accès au foncier, l'émergence de nouveaux acteurs aux moyens bien supérieurs aux petits investisseurs prè-*Đôì mới*, la nature des projets urbains métropolitains et la violence des expropriations remettent en cause l'intégration progressive des villages dans la ville.

Les villages dans les plans d'extension depuis l'époque coloniale

À travers son histoire, les projets d'extension de Hà Nội reflètent les idées et les idéologies concernant le rapport ville/villages qui est un enjeu majeur pour le développement urbain de la capitale. La représentation graphique des projets illustre les partis pris des urbanistes quant au traitement des villages urbains : reconnaissance et intégration à la ville projetée, ou négation et *tabula rasa*. Dans le contexte contemporain de la croissance urbaine de Hà Nội, les villages existant sur son territoire sont considérés tantôt comme un potentiel patrimonial et culturel à valoriser, tantôt comme un obstacle à la croissance urbaine.

Les périodes historiques de forte croissance urbaine se sont, tout comme l'histoire urbaine contemporaine de Hà Nội, confrontées à la question de l'intégration des villages environnants. Analyser les projets actuels à la lecture des propositions passées permet une compréhension distanciée et plus nuancée de l'avenir des villages autour de Hà Nội.

• Hà Nội avec ses villages environnants : un héritage de la ville chinoise

La cité impériale qu'était Hà Nội (alors nommée Thăng Long) était une ville composite¹ avec une citadelle, construite sur le modèle chinois et logeant les pouvoirs politiques, une ville marchande et un large territoire de rizières, villages et équipements urbains décentralisés. Ce territoire rural est clairement visible dans les représentations cartographiques dressées par les autorités vietnamiennes, comme par exemple la carte de la « province de Hà Nội » dans la *Géographie* commandée par l'empereur Đông Khánh et réalisée de 1886 à 1888. Il en est de même avec le « plan de Hà Nội en 1873 » dressé par Phạm Đình Bách², où les villages apparaissent dans l'enceinte la plus large de la ville, avec leurs maisons, leurs haies de bambous, leurs étangs et leurs champs. À la lumière de ces plans vietnamiens, les premières cartes dressées par les Français révèlent des différences conceptuelles fortes entre la représentation mentale de la ville pour les géographes occidentaux et celle pour les extrême-orientaux (CERISE, 2010). Pour les premiers, elle se circonscrit strictement à l'espace bâti continu et dense, où siègent les administrations urbaines ; pour les seconds, elle est une entité plus grande, sans discontinuité avec la campagne environnante, la ville englobe terres agricoles et villages, du moment qu'ils lui appartiennent administrativement.

Avec la colonisation française, Hà Nội devient une ville française, urbanisée d'abord par les militaires, puis les services municipaux et enfin dessinée par des pionniers de l'urbanisme tels qu'Ernest Hébrard ou Louis-Georges Pineau. Le premier projet colonial d'urbanisme pour la ville est de quadriller un quartier au sud de la Citadelle et du « petit lac » Hoàn Kiếm qui devient alors le centre de la ville. Bien que majoritairement agricole, le site du projet de quadrillage n'était que partiellement occupé par des villages. À la différence de la grande ville du Sud, Saïgon, qui a été urbanisée en déplaçant de nombreux villages, lors d'une période de conquête beaucoup plus agressive, à Hà Nội, l'administration coloniale décide de ne plus renouveler l'expérience jugée trop brutale et lourde de conséquences pour la bonne gestion du territoire. Cependant, ce projet véhicule une vision occidentale différenciant la ville urbanisée, circonscrite, régulière, structurée par sa voirie et ses équipements urbains et la campagne, hors du projet, informe et sans



© François Carlet-Soulaiges / Nôï Pictures

Illustration 4
Étangs bétonnés dans un village urbain localisé près d'une nouvelle zone résidentielle

limite. Les villages, qui étaient autrefois partie intégrante du système urbain (ceux que l'on retrouve dans la ville asiatique, cf. le plan de Hà Nội de Phạm Đình Bách), sont exclus du système urbain colonial.

La question du statut des villages dans l'urbanisme colonial, évitée lors de la construction du quartier quadrillé, va vite émerger lorsque la ville s'étend dans ses « faubourgs »³. Ainsi le « plan directeur de Hà Nội » d'Ernest Hébrard dressé en 1924 (planche 10) montre une certaine attention portée aux villages environnants considérés comme des structures existantes à prendre en compte dans le projet. Celui-ci, bien qu'ayant d'incontestables qualités, reste une composition

formelle avec des limites : d'une part, les villages intégrés à la ville perdent leur composante agricole, ce qui questionne le devenir de la société rurale qui y vit ; d'autre part, lorsqu'il compose des « quartiers industriels », il préconise de « tenir compte exclusivement des besoins modernes à satisfaire en réservant largement les extensions futures » (HÉBRARD, 1928). Cela se traduit dans son projet par la suppression radicale des villages et de leurs terres agricoles.

Le projet de Pineau⁴ et Cerutti-Maori de 1943 reprend certaines propositions d'Hébrard, notamment la composition avec les éléments architecturaux des villages intégrés aux nouvelles zones urbanisées. Ces édifices, sou-

Extension de la ville par intégration des villages urbains

vent religieux, sont conservés pour leur qualité architecturale. Ils sont alors dessinés entourés de végétation, dans des parcs urbains. Dépossédés de leur valeur d'usage et de leur spiritualité, les architectures n'appartiennent plus à un ensemble structuré avec sa société et son environnement, mais deviennent des objets isolés. Sans nier l'intérêt réel porté aux formes architecturales et urbaines locales par des figures de l'urbanisme français telles qu'Hébrard ou Pineau, il apparaît tout de même que leur vision d'architectes occidentaux, éduqués par l'enseignement des Beaux-arts, cantonne leur approche du village urbain à ses architectures remarquables (temples et maison communale) sans en utiliser sa structure spatiale et sociale.

De même, l'urbanisme de la période d'économie subventionnée de 1954 à 1986 n'est pas tendre avec les structures existantes dont les villages. Selon les plans réalisés pendant cette période, la vision de l'avenir urbain de Hà Nội est portée par une idéologie progressiste forte qui dessine la ville selon des références soviétiques clairement affichées où le passé, qu'il soit féodal ou colonial, n'a pas de place (planche 10 et voir chapitre 4).

• Le « Renouveau » et l'avenir des villages urbains

La politique du « renouveau », le *Đổi mới*, marque un autre bouleversement dans la pensée urbaine, la gouvernance et la gestion administrative de Hà Nội. Les autorités publiques, bien qu'encore très présentes, ne sont plus les seules à faire la ville. Le gouvernement invite, dans un premier temps, l'aide et les bailleurs internationaux, puis ensuite les investisseurs privés (nationaux ou internationaux) à participer à la rénovation urbaine. Au début de ce « renouveau », les projets restent de petite taille. Si les villages de la première couronne d'urbanisation ont perdu leurs terres agricoles, pour ceux-ci les changements ne sont pas radicaux, l'agriculture n'étant déjà plus leur activité principale. Les bouleversements dans ces villages urbains viendront avec le développement de l'économie privée et l'enrichissement progressif d'une partie de la population.

Les plans d'état des lieux⁵ produits dès le début du *Đổi mới* prennent en compte les villages. À travers ces documents, trois types de villages commencent à être identifiés : ceux déjà intégrés à la zone urbanisée, notamment dans la première couronne, ceux de la périphérie proche, souvent sur les sites de projets urbains, et ceux de la périphérie éloignée, qui conservent une forte ruralité.

Le sort des villages n'est pourtant pas toujours clair dans les plans d'extension de cette période. Par exemple, l'intérêt pour les structures existantes dans

le schéma directeur de 1992, réalisé avec l'aide de l'IAURIF⁶, est explicite et revendiqué par les auteurs (ETTEINGER et PALISSE, 1993), mais il se concentre principalement sur le secteur historique du centre de Hà Nội. Pour le développement urbain et l'extension de la ville, la proposition est structurée par les axes de communication. Sur cette zone de croissance urbaine, les villages sont dessinés mais ne jouent aucun rôle dans le projet. Il en est de même dans le schéma directeur suivant, approuvé en 1998.

Ce projet, nommé « plan 108 » propose une croissance urbaine uniforme autour du lac Tây (au nord de la zone urbanisée de Hà Nội) qui devient le centre de la ville future. La légende du plan différencie les « villages à conserver dans l'aménagement urbain » et les « villages existants », mais aucun de ces deux types ne semble avoir une influence sur les propositions urbaines les entourant et encore moins sur le projet global pour Hà Nội. Il faut attendre la révision de ce « plan 108 », en 2005, réalisée par la Japan International Cooperation Agency (Jica) dans un programme nommé Haidep, pour que les villages soient réellement pris en compte. Ce plan, comme le projet de 1992, s'appuie sur les axes de communication pour orienter le développement urbain. Mais contrairement aux projets antérieurs, le plan Haidep est le premier à dépasser le périmètre administratif de la province de Hà Nội, se référant plus volontiers au site géographique. Jusque-là, le périmètre administratif était toujours une limite au projet, même si le développement urbain l'avait déjà franchi en plusieurs endroits. La proposition d'organisation de l'usage du sol est basée sur des typologies urbaines différenciées par leur fonction et la hauteur des bâtiments.

Ainsi, pour ce qui est du logement, la légende distingue l'habitat bas des zones de logement à moyenne hauteur ou à grande hauteur. Selon cette logique, les villages sont intégrés aux nouveaux quartiers résidentiels, entourés d'un habitat projeté de basse hauteur. L'intérêt de se baser sur les villages pour développer leur environnement immédiat est double : leur valeur artisanale et patrimoniale assure leur attrait touristique ; les villages urbains sont considérés comme des secteurs résidentiels existants, servant de support au développement du logement. Malgré les nombreuses propositions intéressantes du plan Haidep, ce projet restera sans suite. Il aura cependant une certaine influence sur le schéma directeur suivant, l'actuel « plan d'aménagement global de la capitale Hà Nội pour 2030 et vision à 2050 ».

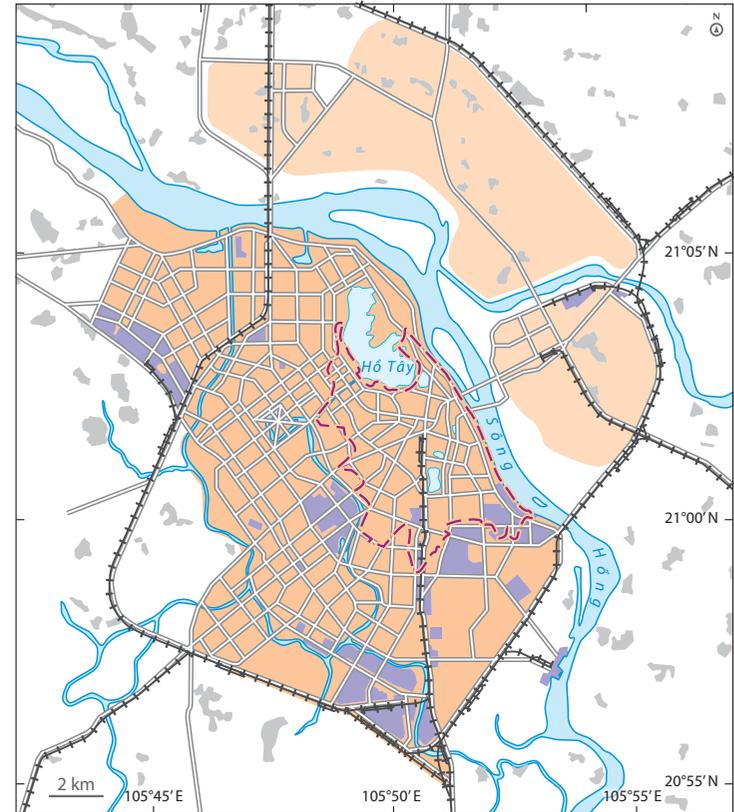
Les villages proches de Hà Nội, au-delà du second périphérique, sont actuellement confrontés aux mêmes transformations que ceux situés dans la zone déjà urbanisée : ils perdent rapidement toute composante agricole. La différence avec

Plan Hébrard 1925 (époque coloniale) avec mention des villages



Sources : E. CERISE, 2010, d'après Ernest Hébrard, « L'urbanisme en Indochine », *L'Architecture*, XLI n° 2, 15 février 1928 : 38-48

Plan général de Hà Nội pour l'an 2000 dessiné en 1981



Sources : document réalisé par l'Institut d'urbanisme de Léningrad en coopération avec les services d'urbanisme vietnamien. Reproduction in : « At lat Hà Nội », planche n° 28, édité en 1984

- | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|---|
| P Grand parc | Fleuve | Ville existante en 1981 |
| S Centre sportif | Lac | Emprise du projet de 1981 |
| G Quartier du gouvernement | Route | Extension prévue au-delà de 2010 |
| N Nouveau quartier | Projet routier | Zones industrielles existantes et projetées |
| I Quartier indigène | Chemin de fer projeté | |
| N Extension quartier indigène | Village | |
| I Quartier industriel | Nouveau pont | |
| G Quartier Gia Lâm | Port fluvial | |
| Projet résidentiel et industriel | | |

Extension de la ville par intégration des villages urbains

ces derniers est la rapidité du processus d'urbanisation et l'emprise foncière des projets de beaucoup plus grande taille. Il a fallu environ cinquante ans aux premiers pour devenir urbains, contre moins de dix ans pour les seconds. Cette accélération se traduit par une certaine violence sociale sur le terrain (voir chapitres 7 et 9).

Les schémas directeurs post-*Đôi mới*, en particulier ceux réalisés dans le cadre de partenariats japonais, semblent tous recentrer la ville autour d'un point approximativement situé dans le lac Tây. Ainsi, dans les projets, le schéma d'une ville radioconcentrique prédomine et cherche à être appliqué sur le grand territoire de Hà Nội au détriment des réalités géographiques. L'influence des partenaires japonais n'y est sans doute pas pour rien, véhiculant une confiance totale en la technicité des infrastructures alors nécessaires pour dompter ce territoire hydraulique. Par ailleurs, la quasi-totalité des infrastructures nécessaires à ce type de développement (ponts, autoroutes...) est financée par l'aide japonaise. Sur le terrain, la géographie du delta est pourtant une donnée essentielle qui oriente le développement urbain (voir chapitre 1).

Depuis l'ouverture économique, la ville s'étend rapidement à l'ouest du centre historique, là où les conditions géographiques sont les plus favorables. Elle est contrainte au nord et à l'est par le fleuve Rouge qui reste difficile à franchir, alors que vers le sud les terrains sont plus bas et régulièrement sujets aux inondations. Cette extension de la ville se fait sans prendre en compte les villages dans les projets de nouveaux quartiers urbains. Les paysans perdent leurs terres agricoles sans que soit réellement programmée de reconversion professionnelle.

Officiellement, les paysans sont indemnisés pour l'achat de leur terres et sont censés travailler dans les services urbains des nouveaux quartiers (voirie, paysage, entretien...). En réalité, les indemnisations restent assez faibles (surtout par rapport aux prix du marché) et les cas de reconversion sont négligeables (voir chapitre 7).

Les nouvelles activités sont nombreuses dans les villages, mais sont essentiellement le résultat d'initiatives privées, venant combler un manque dans la programmation des nouveaux quartiers. Comme les nouveaux projets construits sur leurs anciennes terres agricoles sont principalement des quartiers résidentiels pauvres en commerces et services, les villageois se sont emparés de ce marché.

Ainsi, les villages de la première couronne sont devenus des quartiers dor-toirs pour les classes sociales les plus démunies. Ces migrants sont mal acceptés

par les villageois qui, pourtant, ont développé un commerce du sommeil rémunérateur en proposant des logements de piètre qualité, voire insalubres. Avec l'afflux de cette nouvelle population, le nombre d'habitants de certains villages a plus que doublé, l'hébergement de migrants étant devenu l'activité principale des villageois d'origine. Les transformations physiques sont donc importantes : une densification non contrôlée s'opère et modifie l'équilibre coutumier de ces villages. L'impact des nouveaux projets sur les villages de la proche périphérie est donc social et spatial.

Les projets urbains des années 2000 : changement d'échelle et d'emprise foncière

Jusqu'au début des années 1990, Hà Nội est restée confinée dans un espace limité. Sous l'effet d'une politique étatique dirigiste, de l'absence d'investissements étrangers dans le pays, du faible niveau de vie et d'une croissance démographique modérée, la ville a été contenue dans les quatre arrondissements centraux de Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa et Hai Bà Trưng, soit une superficie d'environ 35 km² (planche 11 et QUERTAMP, 2010). À partir de 1995, la municipalité commence à créer de nouveaux arrondissements urbains à partir de communes rurales péri-urbaines pour accompagner l'urbanisation très rapide le long des routes et par étalement. Jusqu'en 2003, cinq arrondissements seront créés (planche 11) – Tây Hồ (1), Thanh Xuân (2), Cầu Giấy (3), Long Biên (4) et Hoàng Mai (5) – faisant passer la superficie urbaine de la province de Hà Nội à 179,45 km². La ville franchit le fleuve Rouge et l'arrondissement de Long Biên est créé à partir du district de Gia Lâm. Par ailleurs, avec l'intégration de la province de Hà Tây, l'arrondissement de Hà Đông (6) qui accueillait la capitale de la province absorbée, s'est étendu sur ses marges rurales et c'est un territoire urbain de plus de 48,34 km² qu'il faut ajouter aux neuf arrondissements de la capitale.

Les villages devenus quartiers urbains, les *phường*, en étant intégrés dans les arrondissements, perdent rapidement leurs terres agricoles. La valeur des terres grimpe avec le passage au statut urbain. On compte 148 villages qui sont ainsi passés à l'urbain (planche 11). Ces nouveaux arrondissements sont le principal lieu d'accueil des migrants dans les années 1990 et contribueront à densifier les villages urbanisés.

On remarque que des chapelets de villages suivent la rivière Tô Lịch, ancienne limite occidentale de la ville jusqu'au *Đôi mới*, et, un peu plus à l'ouest, la rivière Nhuệ qui correspond à peu près à la limite de la tache urbaine en 2010. Cela



© Philippe Lè / Nôl Pictures

Illustration 5
Une maison communale villageoise intégrée dans la ville : Ngoc Hà

s'explique par la présence de bourrelets de berges, plus élevés que la plaine, qui offrent aux villageois des promontoires pour construire leurs habitations à l'abri des inondations.

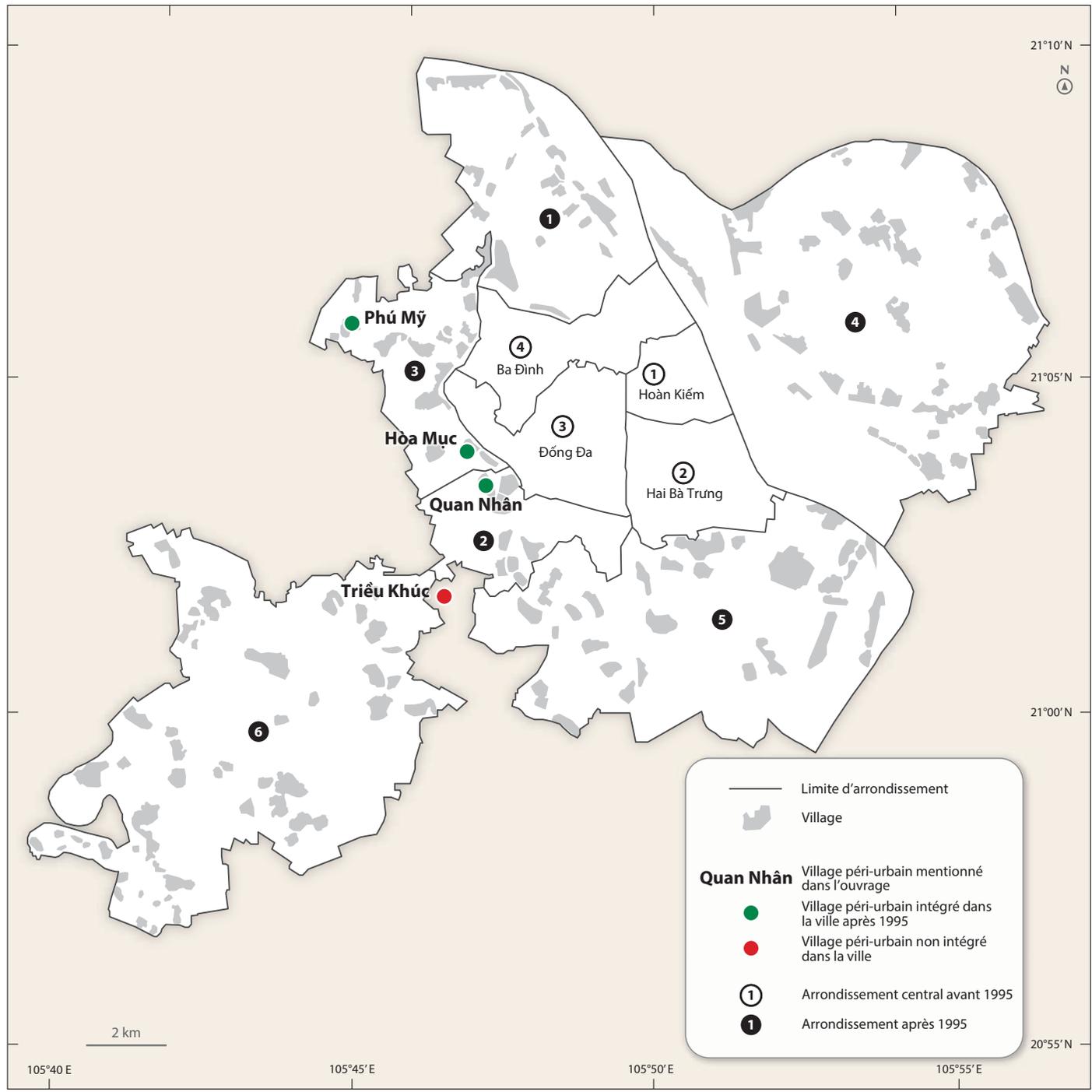
- **Un semis plus large et plus diversifié que dans la première couronne**

Si l'on compare la densité du semis de villages qui ont été intégrés dans les arrondissements urbains depuis le *Đôi môi* et celle de ceux qui vont être urbanisés

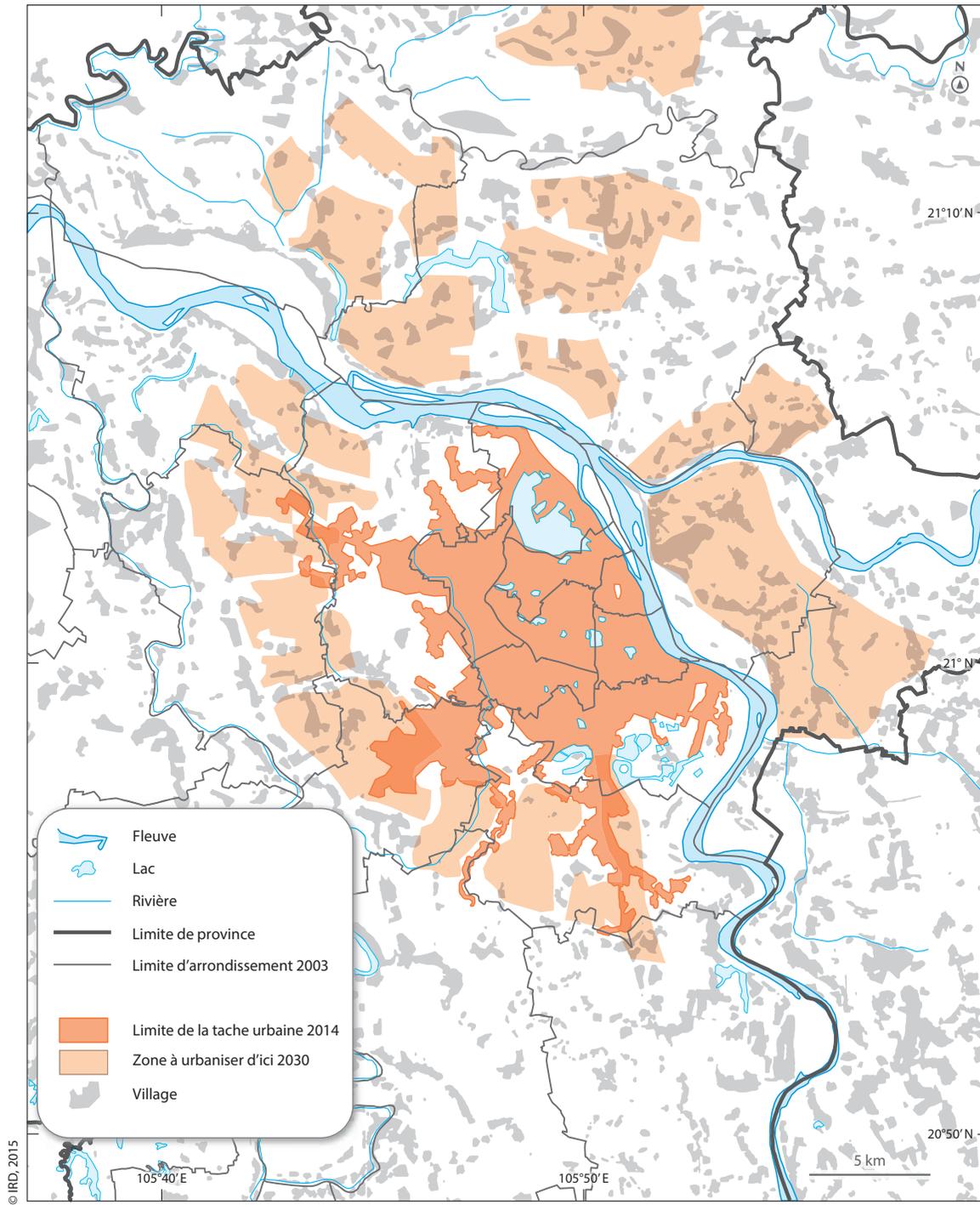
et composer la zone d'extension dense jusqu'au périphérique 4 (planche 11), on remarque que cette dernière est plus lâche. Les emprises foncières pour la réalisation des grands projets urbains dans cette zone seront d'autant plus grandes que les espaces rizicoles à exproprier sont vastes et que les promoteurs fonciers ont la capacité à investir dans l'aménagement de plusieurs centaines d'hectares.

En revanche, durant les années 2000, les espaces à construire de la première couronne d'urbanisation (la zone à l'intérieur des arrondissements) étaient moins larges, car le semis des villages était plus serré mais aussi car les promoteurs étaient

Villages intégrés à l'espace urbain depuis le **Đổi mới**



Densité du semis villageois, étalement urbain en 2014 et zones à urbaniser d'ici 2030



Extension de la ville par intégration des villages urbains

de plus petite envergure. Cette densité s'explique en partie par un processus d'urbanisation *in situ* très avancé de ces villages aux portes de la ville qui ont développé la pluri-activité, accueilli très tôt des migrants venus travailler en ville et qui ont étendu leur espace marges de la ville dès les années 1980. En effet, la multitude de villages semi-urbanisés qui constituent les quartiers péricentraux de la capitale disposaient d'un fond considérable de terres non bâties facilement constructibles. Les villages ont été le support essentiel de la production d'initiative individuelle du début des années 1990 (PANDOLFI, 2001).

• L'intégration de Hà Tây : de vastes espaces agricoles à urbaniser

L'extension de la province de Hà Nội sur sa province occidentale et quelques autres communes lui a permis de tripler son territoire, passant de 900 km² à 3 300 km². Ces terres annexées, pour la plupart rurales, sont autant de réserves foncières pour les projets urbains, mis à part la partie vulnérable aux inondations située dans le corridor vert.

Selon le schéma directeur à l'horizon 2030 (Ministry of Construction et the Hanoi People's Committee, 2011), les autorités municipales prévoient que la population urbaine va passer de 2,680 millions d'habitants en 2009 à 6,6 millions en 2030. En 2009, la population urbaine de la province correspond à environ un quart de la population et se répartit dans les neuf arrondissements urbains (2,217 millions) sur un territoire représentant 5 % du total provincial, soit 179,45 km². Les 463 000 habitants restants vivent dans les chefs-lieux de districts et les bourgs. À l'horizon 2030, la population urbaine représentera 66 % de la population totale et vivra sur un territoire représentant 32 % de la province, soit 1 056 km².

Selon le schéma directeur à l'horizon 2030, un vaste territoire de 860 km² sera urbanisé. Cet espace sera composé de différents types de quartiers aux densités et hauteurs variées (voir chapitre 6). Le noyau urbain dense, composé des actuels arrondissements urbains, et de l'extension située entre la rivière Nhuệ et le périphérique 3 (125,29 km²) est en cours de remplissage. La zone la plus touchée par l'urbanisation et les grands projets est l'extension entre les périphériques 3 et 4, correspondant aux districts de Hoàì Đức (voir chapitre 7), Đan Phượng et à l'arrondissement de Hà Đông. 182 km² vont être urbanisés en hauteur pour former la deuxième couronne de la ville dense. 1,4 millions d'habitants y sont prévus pour 2030. L'intégralité des terres agricoles va disparaître. Les districts de Mê Linh, Đông Anh et Gia Lâm, déjà très urbanisés, vont être densifiés et accueillir de nouveaux projets, notamment des zones industrielles pour valoriser leur localisation le long des routes menant à l'aéroport de Nội Bài et au port de Hải Phòng.

Cinq villes satellites, d'une superficie de 290,85 km², seront construites dans un rayon de 20 km autour de la ville-centre et accueilleront à moyen terme 1,7 million de personnes. En limite de la zone vulnérable aux inondations, elles ne pourront être construites avec un bâti très dense. Quant aux villes écologiques localisées dans le corridor vert, elles s'étendront sur 38 km², alternant quartiers de faible hauteur, espaces en eau et parcs.

La caractéristique majeure de ce schéma directeur (voir chapitre 6) est de conserver un corridor vert formé par les bassins versants des deux défluent du fleuve Rouge, les rivières Đáy et Tịch, pour assurer l'évacuation des fortes crues du fleuve. En terme urbanistique, ce corridor crée une discontinuité entre la ville historique (très largement étendue dans le projet) et plusieurs villes satellites. Les villages existants situés dans le corridor vert participent avec leurs terres agricoles au maintien de cette zone ouverte et peu bâtie.

La construction de ces nouveaux quartiers urbains sur les terres agricoles occasionne des ruptures architecturales avec les villages, ainsi que la déstructuration des réseaux hydrauliques et de communication.

• Un contraste marqué entre les nouveaux projets et les villages urbanisés

Le quartier Nam Thăng Long-Ciputra, situé au nord-ouest du lac Tây, dans l'arrondissement de Tây Hồ (1) (planche 11) est un des premiers du genre à être planifié par un investisseur étranger (indonésien). Il est dessiné sur un terrain comprenant des terres agricoles et un petit village existant. Celui-ci demeure dans les plans du projet, comme une enclave dans ce quartier lui-même fermé (il s'agit de la première *gated community* à Hà Nội). Si le village n'a pas été détruit, il n'en est pas moins exclu de la composition d'ensemble. Dans les représentations du projet, il apparaît strictement limité et entouré par les secteurs de villas destinées aux plus hautes classes sociales de la ville. La réalité n'est pas moins radicale : les villas tournent le dos au village ; aucune connexion n'existe entre les deux. Le seul endroit dans le nouveau quartier d'où il est possible de voir le village a été camouflé par une maladroite colonnade néoclassique.

Le manque d'intégration est plus encore spectaculaire pour ce qui est du traitement du cimetière du village voisin situé sur le terrain du projet. Alors que ce cimetière n'utilisait qu'une petite surface, les promoteurs du projet l'ont simplement nié dans leur proposition. Après l'indignation et l'insistance des villageois, le cimetière est resté en place, il a même triplé de superficie et les pro-

moteurs ont dû revoir leur projet. Maintenant, la rangée de villas du secteur sud ouvre ses façades principales sur un mur de six mètres de haut les protégeant de la vue sur le cimetière. Le manque d'intégration des structures existantes a conduit toute négociation vers une impasse, et produit des aberrations urbanistiques (CERISE, 2009).

• La déstructuration des réseaux hydraulique et de communication

Les grands projets urbains en construction sur les terres agricoles des villages péri-urbains ne prennent pas en compte leur organisation spatiale et sociale. Les relations entre les villages de métier au sein des clusters sont intenses et fondées sur l'embauche de main-d'œuvre ou la sous-traitance de travaux, la vente de matériaux et de produits finis ou semi-finis, les échanges de savoir-faire, l'offre de services techniques, commerciaux ou de transport et la location de terres à construire. Ces relations s'effectuent au sein d'un réseau de communication fait de routes aux gabarits variés, de chemins vicinaux ou de routes-digues non carrossables le long duquel des véhicules de toutes tailles s'affairent. Les autoroutes, les zones résidentielles et industrielles traversent des finages, isolant des villages, supprimant les axes de communication inter-villageois.

Par ailleurs, les grands projets urbains affectent le système hydraulique, le drainage et l'irrigation des terres résiduelles et augmentent les risques d'inondation. En effet, les zones résidentielles et industrielles sont construites sur des remblais élevés à un mètre au-dessus des villages pour se protéger des risques d'inondation. Quand il pleut, les villages en contrebas souffrent alors encore plus des inondations. Normalement, il est stipulé dans les protocoles qui régissent la construction des nouvelles zones résidentielles et les zones industrielles que les « développeurs » sont censés aménager un système de drainage autour des villages pour les protéger, mais rares sont ceux qui le font. La seule action engagée pour limiter les dégâts est le pompage temporaire à l'aide de grosses machines.

L'accélération de l'urbanisation de projets depuis les années 2000 sur des emprises foncières de plus en plus vastes, notamment parce que de nombreux projets routiers vont être financés par le système BOT (voir chapitre 6), va changer les rapports entre les villages et les nouveaux quartiers qui vont être construits sur leur finage. Jusqu'à alors, le rythme de construction était suffisamment lent et la taille des nouveaux quartiers modeste pour qu'une intégration puisse s'opérer entre les villages et eux.

L'intégration à la ville : entre mythes et réalités

Depuis le *Đôi mõi*, la ville de Hà Nội s'étend sur ses marges, intégrant dans son périmètre villages agricoles et pluri-actifs. L'espace intégré à la ville depuis lors s'élève à 191 58 km² et est composé de 148 villages (planche 11). Ce changement très rapide pose la question de l'adaptation des villages aux nouveaux contextes économiques et démographiques, à savoir l'accueil des migrants, l'identification et l'intégration des éléments patrimoniaux villageois dans le nouveau contexte urbain. De même, les transformations de la trame viaire et du bâti face à l'érection de nouveaux axes qui traversent les périmètres villageois et à l'afflux de migrants qu'il faut loger confrontent les habitants à de profonds changements de leur espace de vie.

L'intégration des communautés villageoises dans la fabrique urbaine ne s'est pas faite sans heurts, même si une partie de la population a bénéficié de retours économiques grâce à de nouvelles activités de services et de commerces. La perte des terres agricoles villageoises, aussi limitées soient-elles, les difficultés des expropriés à se reconverter dans de nouvelles activités, l'installation de migrants dans des villages devenus des quartiers dortoirs sont autant de problèmes que la première couronne de villages a dû affronter aux lendemains du *Đôi mõi*. Les villageois ont perdu leurs représentants, les chefs de villages, avec l'intégration dans les quartiers urbains et n'ont plus de moyens pour faire entendre leurs voix. Les plans d'occupation de la ville leur sont dorénavant autoritairement imposés. Cependant, la taille moindre des projets urbains qui ont affecté les villages de la première couronne, en comparaison avec ceux en œuvre à la fin des années 2000, suggère l'ampleur des difficultés que les villages de la seconde couronne ont et auront à relever.

Toutefois, les habitants des villages intégrés dans le périmètre urbain n'ont pas agi passivement face au changement autoritaire de l'usage des sols agricoles. Certains ont participé à l'urbanisation de ces nouveaux quartiers périphériques en densifiant leurs parcelles résidentielles, aux prix devenus prohibitifs, pour la revente à de nouveaux habitants ou la location. D'autres ont entrepris de participer aux transactions foncières pour rassembler des parcelles suffisamment grandes pour intéresser des promoteurs fonciers. Ainsi, depuis les années 1990, les périphéries des villes vietnamiennes font l'objet de nombreuses transactions foncières familiales et individuelles. Toutes les couches de la société cherchent à faire fructifier les terres urbanisables : les entreprises privées, les particuliers et les institutions de toutes sortes. La valorisation du sol des villes et des villages urbanisés est la grande affaire qui occupe chaque membre de la société (PÉDELAHORE, 2006).

Extension de la ville par intégration des villages urbains

Le profil des villages intégrés dans la ville était varié. Les villages de métier étaient nombreux dans les actuels arrondissements urbains de Hà Nội et rares sont ceux qui ont réussi à maintenir leur activité par manque d'espaces de production à des prix accessibles pour les artisans et la concurrence du secteur moderne. La liste des villages de métier absorbés par la ville de Hà Nội et dont l'activité a disparu est longue : les villages de papetiers très célèbres du pourtour du lac de l'Ouest, les fabricants de lingots votifs des villages de Giáp Tú et Giáp Nhị dans le sud de la ville (Thanh Trì), les dentelliers de la banlieue de Hà Đông... Il reste deux ou trois fondeurs de cuivre dans le très célèbre village de Ngũ Xá, actuellement quartier très prisé des expatriés au bord du lac Trúc Bạch. Cependant, l'urbanisation n'est pas systématiquement annonciatrice de la mort des activités artisanales.

Les villages les plus célèbres, tel Bát Tràng (poterie) ou Vạn Phúc (soieries), sont localisés dans la première couronne intégrée dans les arrondissements urbains. Tout dépend de l'envergure de la production, de la mécanisation et de la cohésion des réseaux commerciaux qui sous-tendent ces activités. La discrimination sélective de l'urbanisation s'établit selon des critères économiques, sociaux et politiques complexes qui nécessitent une étude particulière.

On a vu dans le chapitre 1 que de nombreux villages s'étaient spécialisés dans la fabrication du papier et de la soie près du lac de l'Ouest, bénéficiant ainsi de la proximité d'une source d'eau, dont ces activités étaient fortement consommatrices, et du marché de Hà Nội. L'activité papetière remonte à plus de sept siècles et occupait jusque dans les années 1920 plus d'une centaine de familles dans ces villages urbains. Certains s'adonnaient à une production de grande qualité pour les édits royaux, les enluminures et les images populaires (LE FAILLER, 2009). Très rapidement, dans les années 1920, le processus d'industrialisation se mit en marche. Le papier journal notamment, produit industriel par excellence, commença d'inonder le marché et précipita le déclin de la production locale. Dans les années 1960 et 1970, dans un contexte de manque de matières premières, lié à la guerre et à l'embargo organisé par les pays occidentaux, cette activité s'est maintenue. Avec l'ouverture économique, l'artisanat n'a pas supporté la concurrence économique. Les papiers traditionnels de haute qualité ne sont plus valorisés et cette activité artisanale, totalement manuelle, a été abandonnée dans les villages du pourtour du lac de l'Ouest au début des années 1980. Très gourmande en eau comme en bois de chauffage pour les fours, elle fut victime de la concurrence des papeteries industrielles et de la pression foncière dans cette zone en pleine urbanisation.

Ainsi, les villages à intégrer dans la fabrique urbaine ont des profils particuliers qui déterminent en partie leur capacité à faire corps à la ville. PAPIN (1997) a

montré dans sa thèse combien les formations sociales de la centaine de villages qui appartenait à la ville féodale n'étaient pas homogènes. « Chacun d'entre eux entretenait un rapport spécifique à Hà Nội. Un village d'artisans et un village de riziculteurs ne se comportent pas de la même manière. Les différentes composantes sociales n'avaient pas partout les mêmes intérêts : Hà-Nội était un marché de consommation pour les uns, mais c'était une menace pour le pouvoir oligarchique et terrien des autres. Au sein d'un même village, certains avaient intérêt à regarder la ville et d'autres à s'en détourner ».

Ci-après, les trois exemples d'intégration de villages dans la ville montrent combien une partie des villageois n'a pas accepté l'intégration administrative dans la ville et qu'elle vit ce changement de conditions difficilement : Hòa Mực fait dorénavant partie de l'arrondissement de Thanh Xuân, tandis que Triều Khúc, où l'on pratique des activités artisanales de recyclage depuis des générations, maintient son statut de village et a refusé de passer au statut urbain, malgré sa localisation dans la zone urbanisée.

• Hòa Mực : une nouvelle zone résidentielle en territoire villageois

Le lieu que les habitants de Hà Nội appellent encore aujourd'hui « village (*làng*) de Hòa Mực » (planche 11) appartient à un chapelet de communautés rurales établies depuis plusieurs siècles le long de la rivière Tô Lịch, un cours d'eau qui fut longtemps l'une des principales voies de communication de la capitale. Bien que située à seulement six kilomètres du centre historique de Hà Nội, cette zone se trouvait encore tout récemment à l'interface entre le centre-ville et sa périphérie rurale (PAPIN, 2001).

L'intégration du village de Hòa Mực dans l'espace socio-économique de Hà Nội s'est faite progressivement au cours du XX^e siècle. Ce processus était déjà en marche dans les années 1920 alors que les habitants, profitant des nouveaux marchés urbains et internationaux ouverts par l'économie coloniale, ont développé une florissante industrie textile artisanale. La prise de pouvoir du parti communiste, au milieu du siècle, n'a pas mis fin aux relations économiques du village avec la ville. Les villageois actifs dans l'artisanat ont plutôt constitué un bassin de main-d'œuvre de choix pour les nouvelles usines de l'État socialiste et ceux ayant fait des études ont été intégrés dans la fonction publique.

Bien que transformé durant la période collectiviste (1954-1986), ce pont entre économie rurale et économie urbaine a été préservé par la population locale

via toute une série d'activités informelles pratiquées par les ménages sur leurs parcelles, incluant le maraîchage, l'élevage de volailles et porc et la production de briques et de tuiles pour la construction résidentielle (LABBÉ, 2011a : chapitres 4-5).

Durant les réformes du *Đổi mới*, ces liens socio-économiques avec la ville ont facilité la transition des ménages vers une économie plus libérale. Bien que ténues, les relations tissées par les ménages de Hòa Mực durant la période collectiviste avec le centre-ville ont servi de fondation à l'intense processus d'urbanisation *in situ* observé dans le village et autour depuis le début des années 1990.

Cette urbanisation endogène s'est d'abord manifestée par une rapide croissance démographique. Les données officielles indiquent qu'entre 1980 et 1997 la population de la commune (*xã*) de Trung Hòa, à laquelle appartient Hòa Mực, est passée d'environ 6 000 à 14 000 habitants. En 2008, elle atteignait 30 000 personnes. Les deux tiers des habitants étaient alors des migrants permanents et saisonniers, incluant des familles du centre-ville venues s'établir dans le village, et des étudiants et des travailleurs venus des provinces du delta du fleuve Rouge en quête de logements abordables à proximité des universités et des emplois non qualifiés offerts dans la capitale.

Au cours des années 1990, l'économie locale s'est considérablement diversifiée, notamment dans les secteurs urbains secondaires et tertiaires. Cependant, encore au début des années 2000, plus de la moitié des ménages étaient encore actifs dans l'agriculture. Suite à la décollectivisation de l'agriculture (1988-1993), les habitants ont continué de cultiver les petites rizières qui leur ont été attribuées par la coopérative. Dans cette commune très dense (5 000 personnes au kilomètre carré en 1997), les ménages n'ont eu accès, en moyenne, qu'à des parcelles cultivables variant de 720 à 1 080 m². Ces petits champs ont néanmoins assuré la sécurité alimentaire des ménages. Ils ont fourni un socle sur la base duquel les villageois ont diversifié leur économie. Leur autosubsistance garantie, les ménages ont envoyé certains de leurs membres tenter leur chance à la ville où de nouveaux emplois étaient alors créés, notamment dans la construction. D'autres ont étendu et intensifié les activités de maraîchage et d'élevage qu'ils pratiquaient déjà dans leur résidence durant la période collectiviste. D'autres encore ont ouvert un petit commerce ou une entreprise à domicile, incluant l'hébergement d'étudiants et de migrants saisonniers dans de petits bâtiments appelés *nhà trọ* construits sur les parcelles résidentielles villageoises.

Autre témoin de cette urbanisation *in situ*, le marché foncier et immobilier local a connu une renaissance fulgurante à partir du milieu des années 1990.

Les villageois ont alors commencé à subdiviser et à échanger des propriétés résidentielles entre eux, avec des spéculateurs venus de la ville et avec des ménages migrants. Dans la foulée, l'environnement bâti du village a connu de profondes transformations. Peu à peu, la population, tant native que migrante, a démoli et reconstruit presque tout le tissu urbain du village qui atteint aujourd'hui des densités de construction comparables à celles des quartiers de ruelles du centre de Hà Nội. En l'espace d'environ une décennie, les petites maisons à toit de tuiles (*nhà ngói*) entourées de jardins et cernées par des murets de pierre, jusqu'alors typiques du monde rural, ont été remplacées par des bâtiments multi-étages de styles urbains (*nhà xây*) (planche 12).

Les autorités communales ont participé aux changements énumérés ci-dessus en encourageant les paysans à diversifier leur économie familiale, en approuvant les transactions foncières informelles et en fermant les yeux sur la présence dans le village d'une importante population migrante non enregistrée. Les cadres du comité populaire local ont également initié certaines transformations plus directement, notamment par la conversion d'une partie du territoire agricole limitrophe au village en terres résidentielles urbanisables qui ont été distribuées aux ménages de la commune (pour une discussion plus approfondie, LABBÉ, 2011a : chapitre 5).

Cette transition urbaine endogène a toutefois été bouleversée à la fin des années 1990 lorsque les autorités de la province de Hà Nội ont approuvé la construction d'une « nouvelles zone urbaine » sur le territoire du village (voir chapitre 5). Appelée Trung Hòa-Nhàn Chính, du nom des deux communes qu'elle chevauche, ce grand ensemble s'étend sur 33 ha. La fonction résidentielle y prédomine mais on y retrouve aussi des commerces, des bureaux, ainsi que des écoles, des cliniques médicales et de petits espaces publics. Ce KĐT (khu đô thị mới), nouveau quartier résidentiel, a été investi, développé et commercialisé par Vinaconex, qui était alors une entreprise d'État sous la tutelle du ministère de la Construction du Vietnam, mais qui a depuis été transformée en une compagnie à actions privées (*công ty cổ phần tư*) (planche 12).

La construction de ce nouveau quartier a nécessité la récupération par la puissance publique des droits d'usage du sol pour l'ensemble du territoire agricole cultivé par la population de Hòa Mực. Ce processus d'expropriation ne s'est pas fait sans heurts. Conscients de l'importance que jouait encore alors l'agriculture dans leurs modes de subsistance, les ménages locaux ont résisté au processus d'expropriation pendant plusieurs mois, refusant d'accepter les taux de compensation très bas offerts par les autorités de Hà Nội et par le promoteur (alors de l'ordre de 2,5 €/m²).

Extension de la ville par intégration des villages urbains

De 1997 à 2003, Vinaconex et les autorités locales ont pris diverses mesures pour forcer les villageois à renoncer à leurs terres. Les autorités du district ont offert des taux de compensation plus élevés aux premiers ménages qui ont rendu leurs certificats de droits d'usage du sol (appelés « carnets rouges »). Des policiers ont rendu visite aux familles des ménages résistants, menaçant de les mettre en prison s'ils refusaient les conditions d'expropriation proposées. Finalement, les derniers ménages à s'être accrochés à leurs terres ont été dépossédés de force et, pour avoir droit à leurs compensations, ont dû écrire des lettres expliquant qu'ils s'excusaient publiquement de s'être opposés au développement et à la modernisation du pays (LABBÉ, 2011a).

À Hòa Mực, une majorité de ménages ont finalement accepté d'abandonner leurs terres lorsque le promoteur Vinaconex s'est engagé à embaucher les agriculteurs expropriés comme main-d'œuvre d'exportation, une promesse qui n'a, à ce jour, toujours pas été tenue. La construction du nouveau quartier a été complétée en 2005. Depuis, plusieurs des ménages autrefois actifs dans l'agriculture peinent à s'adapter à un mode de subsistance entièrement urbain. La situation est particulièrement difficile pour le groupe des anciens paysans qui ont aujourd'hui entre 30 et 50 ans. Le niveau d'éducation généralement peu élevé de ces individus limite leur intégration au sein des usines de la région qui exigent le plus souvent un diplôme d'études secondaires. Les autorités du district ont mis sur pied des formations techniques (coiffure, cuisine, mécanique automobile, éducatrice en crèche, etc.) avec pour objectif de faciliter la reconversion de la main-d'œuvre agricole. Seule une petite minorité de villageois a participé à ces formations perçues comme inadaptées à leurs besoins et au marché de l'emploi de Hà Nội. Dans la majorité des cas, les ex-agriculteurs sans emploi se sont plutôt tournés vers le petit commerce ou vers des activités de service informelles (moto-taxi).

Une nouvelle précarité socio-économique est également apparue chez les ménages qui ont englouti en quelques années la totalité de l'argent des compensations reçues suite à l'expropriation. Mal préparées à gérer des sommes d'argent aussi importantes, certaines familles moins éduquées ont priorisé des dépenses « ostentatoires », choisissant de reconstruire leur maison ou d'acheter le dernier modèle de scooter plutôt que d'investir dans une petite entreprise, dans l'apprentissage d'un métier ou dans l'éducation de leurs enfants. TÔ XUÂN PHÚC et DRUMMOND (2009) rapportent des situations similaires à l'échelle du delta du fleuve Rouge où « plusieurs anciens paysans ont maintenant des villas de plusieurs étages et des scooters pour chacun des membres de leur famille, mais sont incapables de subvenir à leurs besoins alimentaires quotidiens ». Il en résulte ce que les auteurs appellent un phénomène de « pauvreté autopro-

duite » par les ménages eux-mêmes. Plutôt que de renforcer les échanges entre le village et la ville ou de créer de nouveaux liens socio-économiques avec celle-ci, la construction de la nouvelle zone urbaine de Trung Hòa-Nhân Chính a contribué à marginaliser les ménages villageois les plus vulnérables. Le nouveau quartier a privé les ménages de leur capacité d'autosubsistance alimentaire, tout en limitant les relations socio-économiques avec les communautés villageoises limitrophes.

Les commerces et services offerts dans ce grand ensemble sont destinés à la classe moyenne-supérieure qui habite le quartier et sont hors de portée des populations villageoises. Les écoles et les cliniques médicales qui ont été construites dans le quartier sont toutes gérées par des intérêts privés. Les frais de scolarité et médicaux exigés sont très élevés, excluant de ce fait les populations moins nanties qui vivent autour du quartier. Seuls les ménages possédant un terrain aux abords de la nouvelle zone urbaine ont pu profiter de la nouvelle clientèle aisée établie dans le nouveau quartier en ouvrant des petits cafés et restaurants.

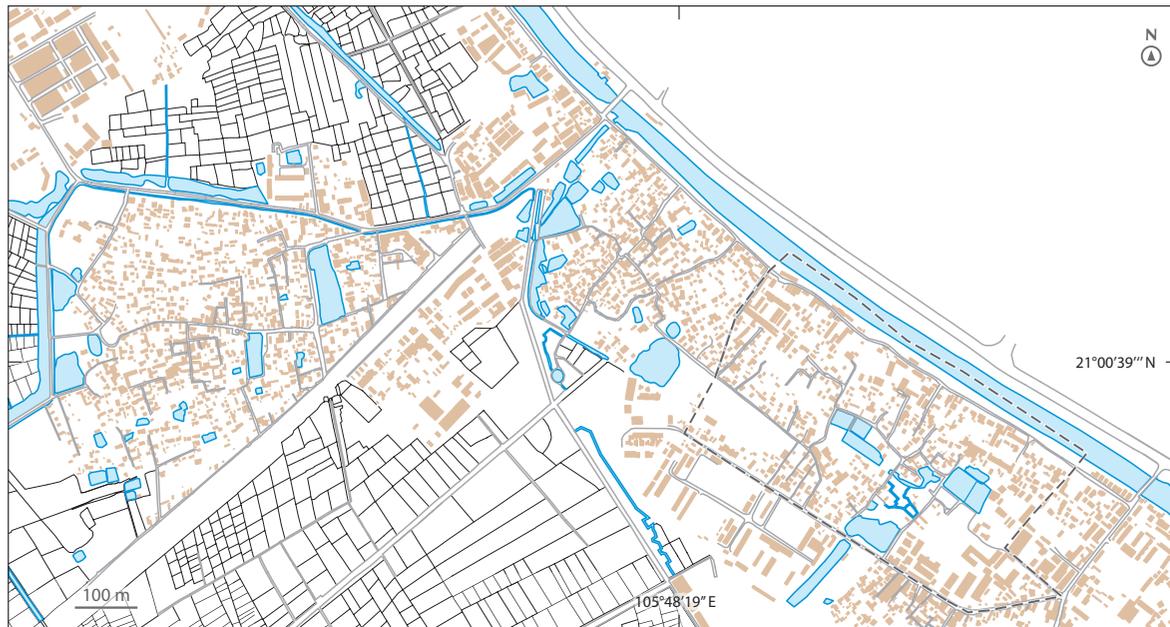
Pour la très vaste majorité des ménages villageois, la nouvelle zone urbaine n'offre que de larges rues où il fait bon marcher le soir entre voisins, pour admirer de luxueuses résidences ; autant de symboles d'un modèle de développement urbain qui encourage les ruptures socio-spatiales plutôt que l'intégration des populations péri-urbaines préexistantes.

• Triêu Khúc : impacts sociaux de l'intégration

Triêu Khúc est localisé à la périphérie sud-ouest de Hà Nội dans la commune de Tân Triêu, du district de Thanh Trì. Ce village de métier continue à pratiquer ses activités artisanales de recyclage malgré son intégration dans la nappe urbaine. Le village jouxte le district de Thanh Xuân, industrialisé depuis les années 1960 (tabac, caoutchouc, savon) où se trouvent de nombreuses institutions administratives (ministère de l'Armée, université de la Sécurité publique, université de Musique et arts plastiques, université de Pédagogie, université de Sciences sociales, université de Sciences naturelles, université d'Architecture, Institut des transports). En 2009, il restait à Triêu Khúc 40 ha de terres agricoles qui devaient sous peu être convertis. Quinze mille personnes habitent le village en 2009, alors qu'il y en avait seulement six mille en 1960. L'identité religieuse locale y est forte et la proximité de Hà Nội n'incite pas à quitter le village. Chaque année, selon l'administration locale, une centaine d'élèves du village réussit le concours d'entrée à l'université, ce qui en change graduellement la structure socio-économique⁷.

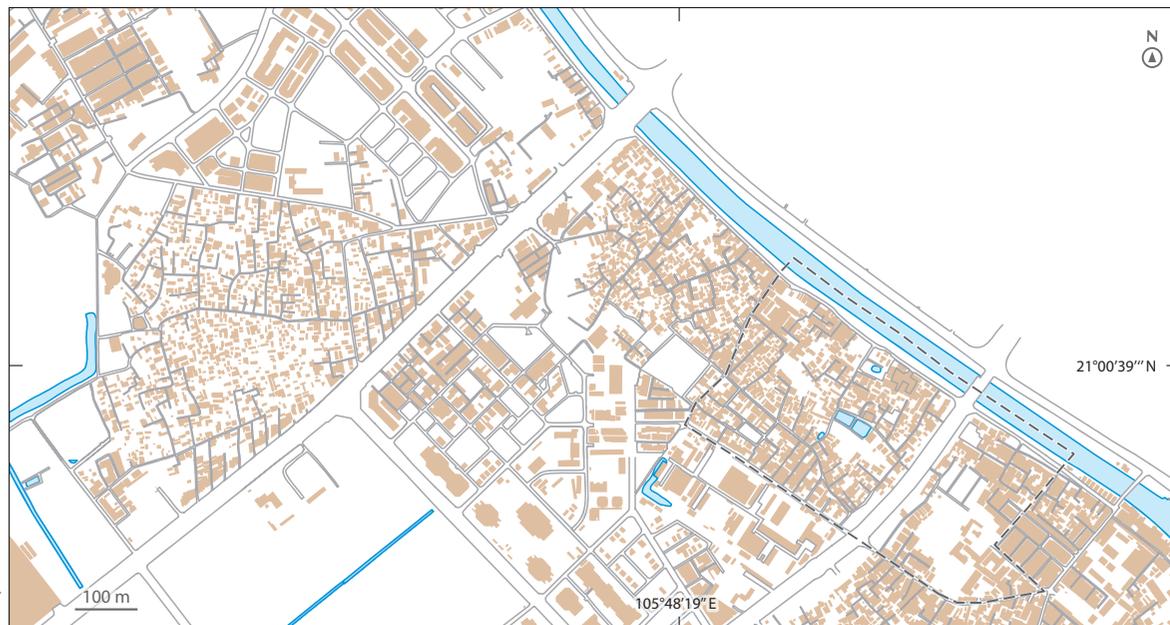
Densification du bâti dans le village de Hòa Mực depuis les années 1990

1992



Sources : D. LABBÉ, d'après les plans cadastraux des districts de Hoàng Mai et Cầu Giấy, Dépt des Ressources naturelles et Environnement, ville de Hà Nội

2003



© IRD, 2015

Extension de la ville par intégration des villages urbains

Triều Khúc n'a pas souffert de la conversion des terres imposée par l'État depuis les années 2000 dans plusieurs villages périphériques près des nouvelles zones urbaines (KĐT), mais la proximité des industries et des universités construites dans les années 1960 a eu des répercussions sur le marché immobilier dans le village. Quelque 3 000 à 5 000 personnes ont acheté une maison ou loué un logement à Triều Khúc⁸. Ces nouveaux arrivants sont à la fois des cadres, professionnels et ouvriers qui travaillent à Hà Nội, des travailleurs migrants et des étudiants. Ceci s'est traduit par une densification importante de l'espace résidentiel.

La densification a pour effet de réduire considérablement les espaces disponibles pour les fêtes familiales et villageoises qui font la réputation du village. La venue d'étrangers à l'intérieur du village ou même à l'intérieur des familles a aussi apporté de nouvelles coutumes ou de nouveaux styles de vie. D'abord, la location de chambres et la multiplication des petits commerces desservant ces nouvelles populations ont permis d'augmenter les revenus des villageois. Ensuite, les étudiants qui se déplacent souvent à Hà Nội pour se divertir apportent au village plusieurs nouveaux services comme le tutorat pour les élèves des écoles élémentaires et secondaires ou des cours de langues étrangères. Beaucoup de ces étudiants se marient dans le village et y restent après les études, parce qu'on dit que « les terres y sont bonnes et les oiseaux sont arrivés ».

Pourtant, on répète souvent à Triều Khúc, comme d'ailleurs me l'avait dit Mme Nguyễn, que les relations villageoises et familiales ne sont plus ce qu'elles étaient. Les cérémonies de mariage intègrent des éléments d'ailleurs, les nouveaux arrivants ferment leur porte à clé et travaillent ailleurs toute la journée, ce qui modifie les relations de voisinage ; de jeunes couples s'embrassent autour de l'étang en face du temple, ce qui choque les plus anciens. Les villageois d'origine et les nouveaux arrivants vivent des vies relativement parallèles, malgré la promiscuité spatiale. Les conflits qui peuvent émerger ne sont pas réglés par les méthodes traditionnelles de réconciliation, mais plutôt par le recours à l'administration locale ou à la police. Le maire de Hà Nội a d'ailleurs décerné à la commune de Tân Triều le prix de la meilleure gestion locale.

L'administration locale est particulièrement fière de son processus de « sécurité rurale », c'est-à-dire la gestion locale des conflits sans avoir recours aux instances supérieures à Hà Nội, et de son bon contrôle des incendies (qui sont fréquents dans les villages artisanaux). Ceci n'empêche cependant pas quelques habitants de s'inquiéter de l'apparition de « vices sociaux » (drogues, prostitution, jeu compulsif, vols), mais dans plus de 50 % de notre échantillon, ils affirment que la sécurité s'est fortement améliorée depuis cinq ans⁹.

Encadré 1

Mme Nguyễn¹ a 41 ans. Depuis cinq ans, elle se rend quotidiennement au centre de Hà Nội pour travailler dans un hôtel. Son mari, qui ne travaille plus comme agriculteur, reste au village pour construire une annexe à leur résidence afin de louer des chambres à des étudiants. Lorsque Mme Nguyễn était petite, les gens pratiquaient des métiers artisanaux ou la culture du riz. Avec la construction des universités et bureaux autour du village, les gens ont changé de métier et les micro-usines de recyclage se sont multipliées dans les espaces résidentiels du village. Des travailleurs migrants affluent pour y travailler. Avec l'urbanisation, les villageois ont perdu leur emploi, dit-elle. Ceci augmente la densité des espaces résidentiels. Chez elle avant, vivaient quatre personnes, maintenant il y en a dix. Par solidarité, elle doit accueillir les membres de la famille. De plus, la construction de chambres d'étudiants sur leur parcelle augmente encore plus la densité. Mme Nguyễn me dit que lorsqu'elle revient de Hà Nội tous les soirs, elle « change de personnalité ». Elle se plie aux coutumes du village, auxquelles elle est très attachée. Je lui demande pourquoi elle veut rester au village. Elle dit qu'elle n'a pas l'argent pour acheter à Hà Nội et que, pour vendre au village, elle aurait besoin de l'accord des grands-parents et de toute la famille, ce qui semble impossible. Et, ajoute-elle, « une femme du village doit éviter les conflits ».

1) Il s'agit d'un nom fictif pour protéger l'identité de la personne interviewée le 20 mai 2009 à Triều Khúc. Ce texte est issu d'une soixantaine d'entretiens avec les habitants du village et l'administration locale, ainsi que d'un séjour de deux mois pendant lequel j'ai habité le village. Je remercie Bui Viet Cuong, Nguyễn Duc Truyen, Tran Minh, Vu Tuan Huy, Mélanie Robertson et Jean-Pierre Collin pour leur collaboration à cette recherche, ainsi que mes hôtes à Triều Khúc et tous les habitants qui ont accepté de me raconter leur histoire.

Mais au-delà de ces transformations sociales, la densification du village produit des dégradations environnementales sévères à cause de défaillances dans l'évacuation des eaux usées, de l'intensification du trafic routier, de la demande accrue en eau potable et en électricité, et de l'intensification des activités des entreprises artisanales. Depuis longtemps, les villageois pratiquent des activités artisanales comme le tissage de serviettes, de drapeaux et de médailles pour l'État, la collecte de quincailleries usées et les plumes de volailles qui servent à produire des balais. Avant 1986, 80 % de la population vivait officiellement de l'agriculture dans le village, mais on y pratiquait depuis longtemps des métiers non agricoles pour compléter les revenus agricoles. Depuis le *Đổi mới*, la structure économique du village reste stable, bien que les exploitations industrielles et artisanales se soient intensifiées et modernisées.

Ceci est particulièrement visible dans l'industrie du recyclage, très présente à Triều Khúc depuis longtemps (depuis le XVII^e siècle selon Ngọc, 1993, cité dans DIGREGORIO, 1997). L'industrie du recyclage se subdivise en trois catégories d'activités : ceux qui collectent les matières recyclables (souvent de manière itinérante), les intermédiaires qui les achètent, les entreposent et les transportent vers les villages spécialisés dans le recyclage, et les petits et grands manufacturiers qui les recyclent. Les habitants de Triều Khúc sont actifs dans ces trois catégories d'activités pour le recyclage du plastique¹⁰. Ils contrôlent la majorité des dépôts à Hà Nội, avec les villageois de Xuân Thủy. On retrouve donc dans le village de nombreux

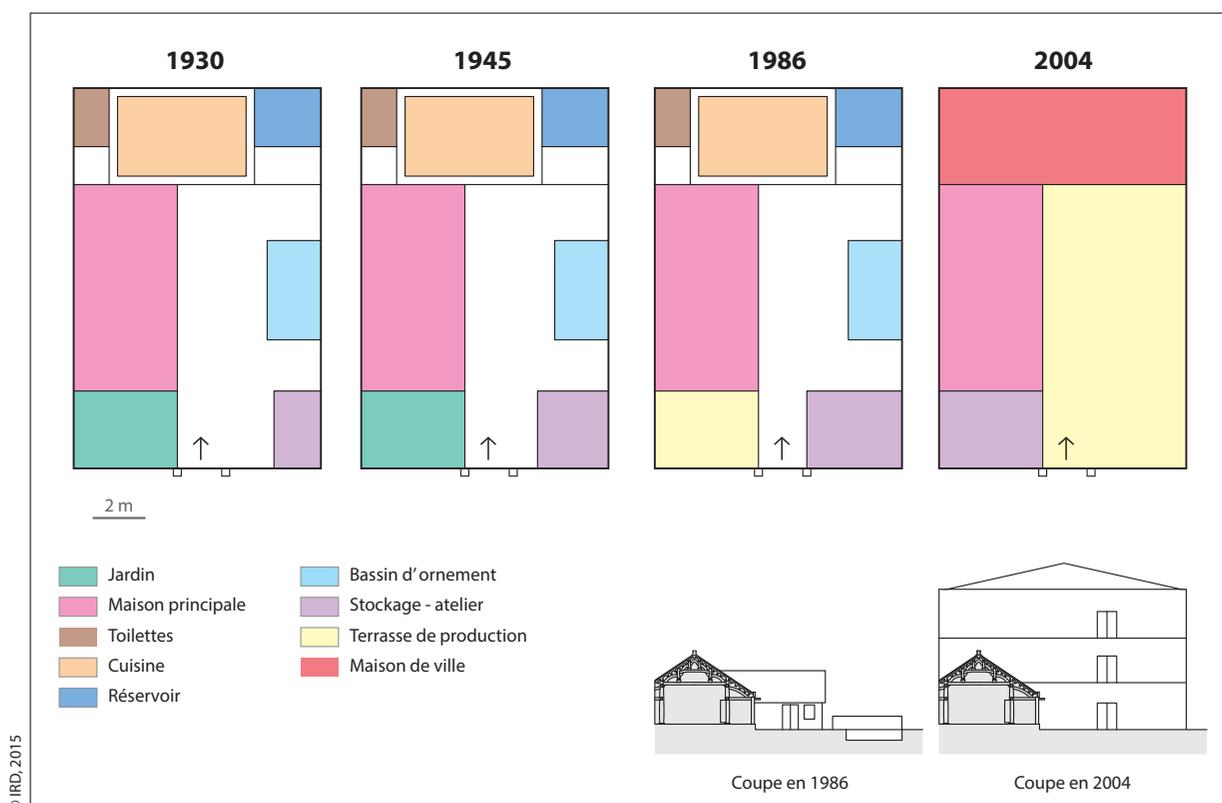
amoncellements de plastique en attente de recyclage, ainsi que des petites usines de transformation à même les parcelles résidentielles. La figure 8 montre comment cette activité s'intègre dans le paysage villageois et occupe de plus en plus de place dans l'espace résidentiel. Depuis les années 1980, l'ouverture au marché a provoqué une augmentation notable de la consommation, et donc des déchets à recycler. De plus, la perte des terres agricoles a forcé plusieurs ménages à convertir leur activité préalablement saisonnière (en alternance avec l'agriculture) du recyclage en une activité annuelle. Les problèmes environnementaux découlant de ces activités sont sévères : odeurs et qualité de l'air, encombrement, difficultés sanitaires liées à l'accumulation de matières dangereuses (par exemple, le recyclage de seringues usées). Les habitants parlent de plus en plus de cancers, mais selon Mme Nguyễn, « ils ne sont pas encore assez conscientisés ». Ils s'arrangent comme ils peuvent pour faire face à cette pollution, comme par exemple « en recouvrant notre porte d'un rideau de plastique pour bloquer la fumée du plastique qui brûle dans l'usine du voisin ».

En 2000, les autorités locales ont réagi en demandant à Hà Nội une zone de 10 ha située à l'extérieur de la zone résidentielle où les activités artisanales et

industrielles devaient être relocalisées. Cependant, au moment de mon séjour en 2009, celle-ci n'était pas encore en opération et n'était pas encore approvisionnée en électricité et en eau. Selon les autorités communales, le district exige que les lots de cette zone soient mis aux enchères. Comme il s'agit de lots situés très près de Hà Nội, ils ont une valeur immobilière alléchante et ce sont les grands spéculateurs de Hà Nội qui remportent les enchères au détriment des petits producteurs de Triêu Khúc¹¹. De plus, même si ces 80 lots étaient réservés aux producteurs du village, ils ne pourraient répondre qu'au tiers de la demande.

Ces difficultés de gestion n'empêchent cependant pas les habitants de Triêu Khúc de voir assez positivement les processus d'urbanisation dont ils sont à la fois les acteurs (par leurs propres pratiques de densification, de mobilité vers le centre et de production micro-industrielle) et les spectateurs (subissant les conversions des terres agricoles et les politiques de développement menées par Hà Nội). Notre petit sondage auprès de cinquante ménages du village montre que pour 57 % des répondants, l'urbanisation est une bonne chose ; 21 % ont une vision plus nuancée, citant à la fois des avantages et des inconvénients ; et 21 % voient l'urba-

Figure 8 – MICRO-ENTREPRISES DE RECYCLAGE DANS LE VILLAGE : ÉVOLUTION D'UNE PARCELLE



Extension de la ville par intégration des villages urbains

nisation comme un processus complètement négatif. La principale conséquence positive évoquée est l'amélioration des conditions de vie et la « modernité » (17 %), alors que la principale conséquence négative est incontestablement la pollution (18 %).

L'intégration spatiale, sociale, économique et culturelle à la ville est un processus dynamique qui perdure à Triêu Khúc depuis les années 1960. En cinquante ans donc, les habitants du village ont vécu de profondes transformations, qui se sont accélérées depuis le *Đổi mới*.

La génération de Mme Nguyễn a fortement ressenti ces bouleversements et tend à les voir de façon positive, malgré une nostalgie marquée pour un passé villageois qu'elle a connu seulement pendant l'enfance. Il s'agit d'une génération qui navigue bien entre coutumes et impératifs socioéconomiques contemporains, qui se déplace plus fréquemment vers le centre de Hà Nội (pour le travail, la consommation, le divertissement) et qui s'inquiète des problèmes environnementaux liés à la densification des espaces résidentiels et à l'intensification du commerce, du trafic et de la production industrielle dans le village.

• La fabrique urbaine et les transformations du bâti : le cas de Triêu Khúc

Le *làng*, ou village, est un terme spécifique utilisé fréquemment dans les études sur la civilisation vietnamienne. En revanche, le village en tant que tel n'est pas une unité administrative et ses limites ne sont pas mentionnées sur les cartes. Pourtant, l'importance de son patrimoine matériel, comme immatériel, très riche témoigne de son rôle encore vivace dans l'organisation spatiale villageoise dans les nouveaux quartiers urbains et de leur spécificité par rapport aux nouveaux quartiers. Contrairement à la Chine, les villages intégrés dans la ville n'ont pas été rasés et la population n'a pas été déplacée.

Au sein des quartiers périphériques, le patrimoine matériel et immatériel permet de distinguer le village du reste des nouvelles zones d'habitat. Par ailleurs, il est possible de distinguer les villageois des autres habitants originaires de l'extérieur, car ils ont réussi à maintenir des pratiques culturelles et religieuses spécifiques. Ils pratiquent toujours le culte d'un génie tutélaire. Ils se regroupent au sein d'organisations telles que le conseil des personnes âgées du village, la commission des fêtes, l'association des femmes, la fanfare, etc. Tous les ans, au début du printemps, ils organisent le festival du village et pratiquent de nombreux rites et des jeux populaires originaux.

Le deuxième élément remarquable du village est sa structure spatiale. Il est composé de deux types d'espaces : celui de résidence et celui de production, en général composé des champs, des cours de séchage, d'ateliers, etc. La zone d'habitation est divisée en plusieurs hameaux, en général, quatre ou cinq prenant pour nom celui des monuments importants ou des points de repère dans l'espace : hameau de la Pagode (*Xóm Chùa*), hameau de l'Amont (*Xóm Trên*), hameau de l'Aval (*Xóm Dưới*), hameau de l'Est (*Xóm Đông*), hameau de l'Ouest (*Xóm Đoài*), etc. Un chemin ou un canal marque la frontière entre chacun.

Le hameau compose la communauté culturelle de base du village. À Triêu Khúc par exemple, chaque hameau a une équipe de football, de musique, un conseil des personnes âgées, etc. Les habitants dans le hameau construisent un *quan* pour leurs activités culturelles et culturelles comme l'équivalent du *dinh* (maison communale) villageois. Dans les hameaux, les plus petites unités culturelles correspondent aux impasses *ngõ*. En général, les gens dans une impasse ont des relations très fortes. L'impasse devient l'espace commun où les enfants jouent ensemble, les personnes âgées discutent, etc.

Parfois, les habitants édifient un autel des ancêtres en plein air ou *cay hương* pour pratiquer le culte du génie du sol de l'impasse et y installent des portes pour leur sécurité. Le centre du village joue un rôle très important sur le plan patrimonial. Les monuments religieux, administratifs et parfois le marché y sont regroupés. Le choix de l'emplacement des monuments est déterminé par la géomancie. Ces monuments religieux, les arbres anciens, les espaces aquatiques et les monticules forment un ensemble d'une valeur paysagère considérable.

Depuis les années 1990, la zone résidentielle des villages péri-urbains de Hà Nội change rapidement, avec une « nouvelle vocation » : fournir de nouveaux logements aux migrants et aux jeunes couples du village qui ne trouvent pas de place dans le cœur villageois très peuplé. Les quartiers villageois, ou hameaux, se sont étendus sur les terres agricoles et de nouveaux îlots s'y sont formés. La hiérarchie de la structure spatio-culturelle qui comprend trois niveaux (1 : le village, 2 : le hameau, 3 : la ruelle) évolue avec le développement de nouveaux « quartiers » résidentiels : les villages deviennent alors une composante des quartiers urbains.

Ces fragments de ville sont cependant peu pris en compte dans les projets d'aménagement actuels du développement de la ville, malgré leur caractère identitaire villageois fortement marqué par la présence d'un patrimoine religieux et culturel, témoignage de l'ancienne richesse des villages de Hà Nội. La structure

du cœur villageois ancien change avec la subdivision des parcelles vendues aux migrants ou construites pour offrir des logements bon marché aux ouvriers et aux étudiants. De plus, le comblement des étangs et la suppression des jardins font perdre à Hà Nội son caractère de ville-jardin.

Les villages intégrés dans les arrondissements urbains subissent ainsi un double processus de densification. Le premier est lié à l'élévation des bâtiments dans le cœur villageois, sous l'effet de la fragmentation des parcelles de résidence. Le second est lié à l'installation d'infrastructures urbaines par les autorités des *phường* sur les terres agricoles ou sur les terres des étangs remblayés.

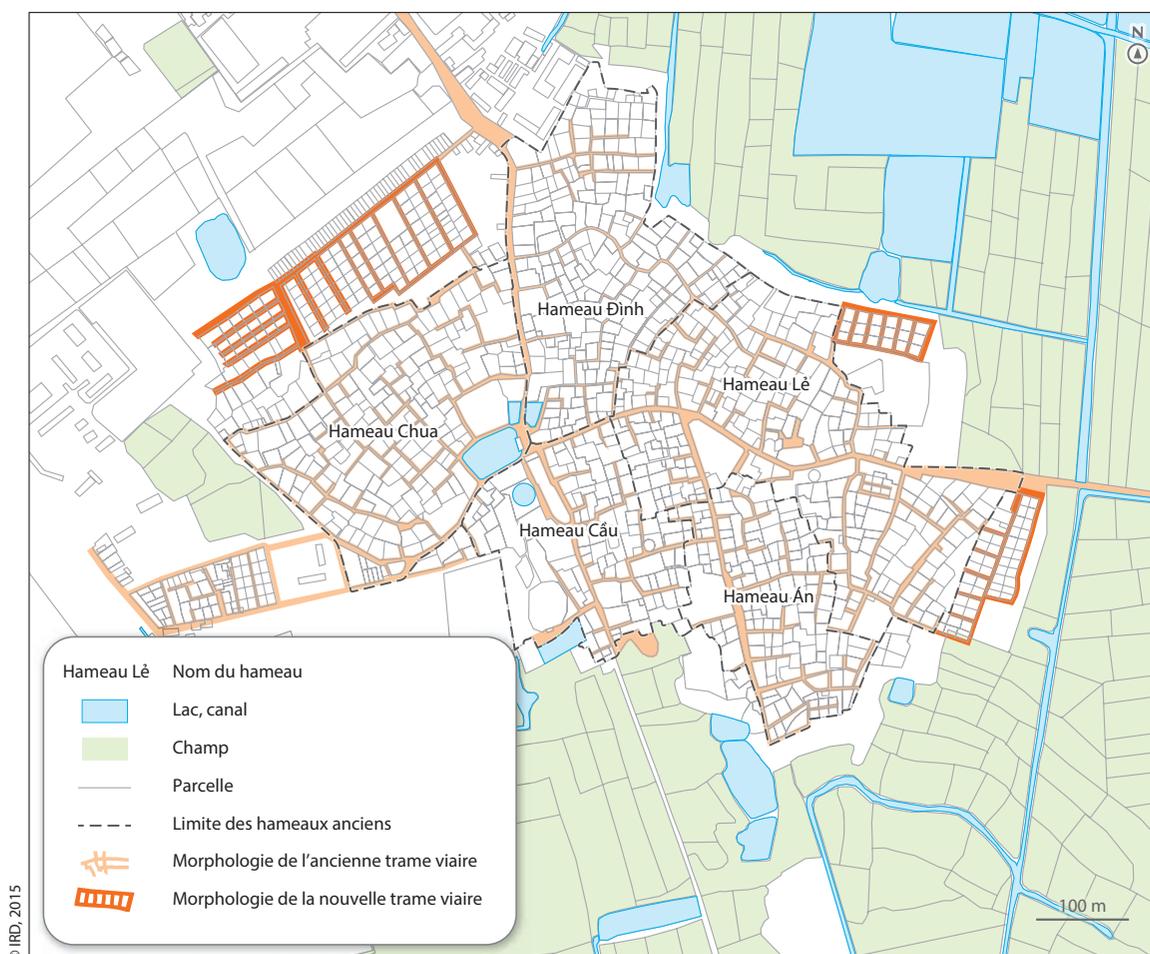
En observant la cartes du village de Triêu Khúc, on distingue deux types de morphologies très différentes : la morphologie ancienne dans le centre et celle de la périphérie des villages. Dans les hameaux anciens, les voies sont sinueuses et ont

un tracé complexe, elles suivent la configuration du relief et le mode de production de l'espace villageois. Par contre, à la périphérie, les chemins présentent un tracé orthogonal de type urbain, mais sans trottoirs (figure 9).

Dans les hameaux centraux, les parcelles sont subdivisées et les nouvelles impasses sont donc formées (planche 13). L'impasse était, au début, une entrée donnant accès à l'habitation d'une famille, puis peu à peu elle s'est transformée en une entrée pour un ensemble de ménages, car cette famille s'est progressivement divisée en plusieurs ménages plus petits. La porte d'entrée était commune à tous les foyers de l'impasse et chaque habitation avait son entrée privée.

Les espaces communs comme ceux privatisés se sont transformés (planche 13). Les impasses sont les espaces communs à quelques familles et servent aussi d'espace intermédiaire entre les ruelles et l'espace privé des familles.

Figure 9 – MORPHOLOGIE DE LA TRAME VIAIRE DU VILLAGE DE TRIÊU KHÚC



Source : TRẦN NHẬT KIẾN, 2010

Extension de la ville par intégration des villages urbains

Ils sont le site des relations sociales villageoises (familiales ou de voisinage). Avec une porte commune pour plusieurs familles, les relations entre les habitants d'une impasse sont bien contrôlées et les foyers sont ainsi plus en sécurité face aux voleurs.

À la périphérie du village, les nouveaux îlots de résidence créés dans le cadre des politiques d'élargissement de la population (voir chapitre 7) par les autorités de la commune sont divisés en plusieurs parcelles et donnent sur la rue. Ces parcelles sont distribuées en priorité aux habitants des anciens hameaux dans le cadre de la décohabitation des jeunes ménages et certaines sont vendues aux immigrants.

En effet, avec la croissance démographique très rapide du village de Triêu Khúc, en 1990, le Comité populaire de la commune de Tân Triêu a octroyé aux jeunes ménages résidant dans des familles comportant trois générations sous le même toit une parcelle aux abords du hameau Chù à l'ouest du village (figure 9). Soixante-dix ménages au total ont pu profiter de cette politique. Trente enseignants ayant cumulé trente années de service à l'école du village ont de même reçu des parcelles. Chaque ménage a bénéficié d'un terrain de 100 m².

Dans un autre cas, au nord-ouest du village, à la périphérie du hameau Chù, les parcelles ont été découpées en rectangle de 4 m x 12 m avec une façade donnant sur rue, configuration qui convient à la construction des « compartiments »¹².

Contrairement au mode de production des impasses dans les hameaux anciens, les ruelles nouvelles sont tracées bien ouvertes sur l'extérieur et facilitent la circulation : l'accès y est possible pour tous ceux qui y habitent et ceux qui viennent d'ailleurs. Comme dans les quartiers urbains, les maisons s'ouvrent sur la rue, les liens entre les habitants d'une même ruelle sont moins stricts que dans l'impasse traditionnelle.

Malgré toutes ces transformations sociales, démographiques et urbanistiques, les monuments publics à vocation culturelle et culturelle des villages perdurent avec leur intégration dans la ville. On peut d'ailleurs faire remarquer que 80 % du patrimoine de Hà Nội est d'origine villageoise.

Ces monuments sont localisés en fonction de leur statut dans la hiérarchie politique ou culturelle. Au centre du village, se trouve la maison communale ou

dinh, la pagode *chùa*, le temple *dền*. Parfois dans les villages spéciaux nommés village de lettrés comme Quan Nhân ou Chương par exemple, les gens construisent un temple pour Confucius *văn chi* pour le culte du fondateur du confucianisme, pour les diplômés des concours quadriennaux de l'époque mandarinale, et pour les activités des lettrés du village. Dans les hameaux, il y a des petits monuments tels que les petits temples *miếu* qui sont construits par les habitants pour apaiser les mauvais esprits.

Les monuments architecturaux de ce type, qui représentent l'honneur du village, sont très respectés et entretenus par les villageois, et bénéficient d'une attention plus importante que les autres. Leur construction est de grande qualité et le niveau de sophistication de leurs décorations témoigne de la richesse du village.

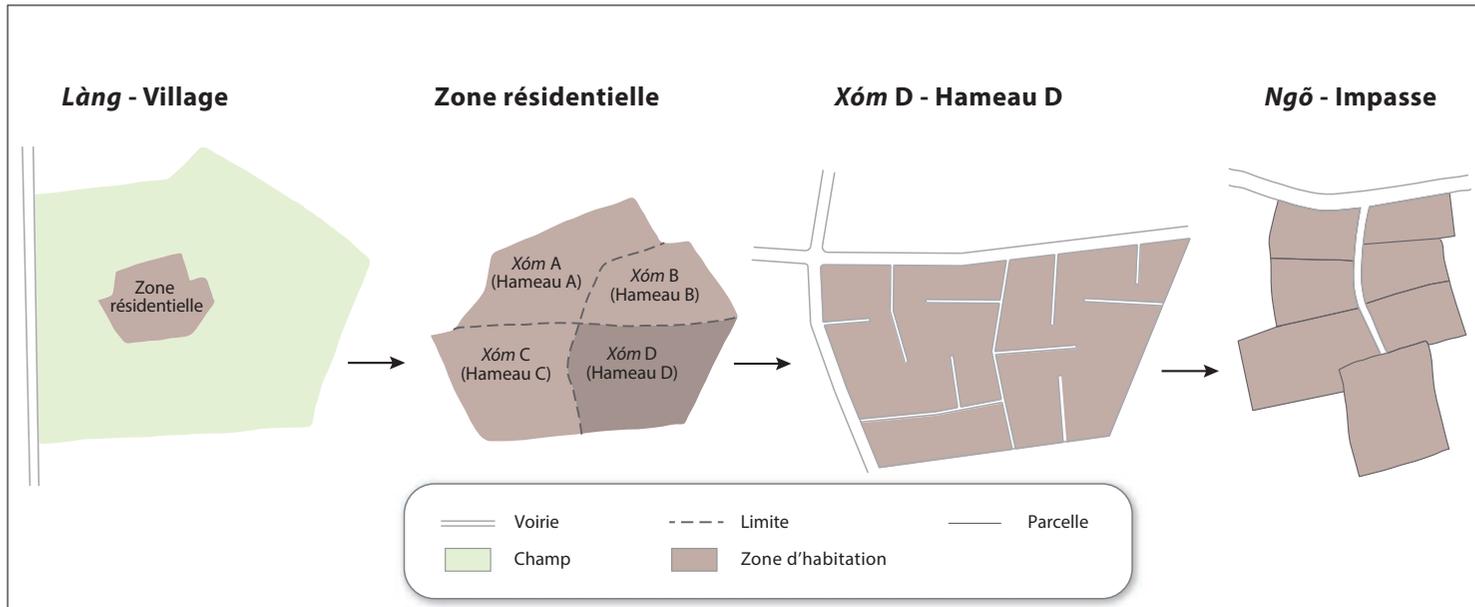
La maison de culte familial garde une importance primordiale, même lorsque les villages sont intégrés dans l'ensemble urbain et accueillent de nombreux migrants. La plupart des habitants résident au village depuis plusieurs générations et appartiennent aux lignages fondateurs ou secondaires. Les relations entre les individus de la même famille sont raffermies par le culte des ancêtres et les activités communes de la famille. Grâce à ceux-ci, les maisons de culte familial sont toujours entretenues et restaurées soigneusement.

Conclusion

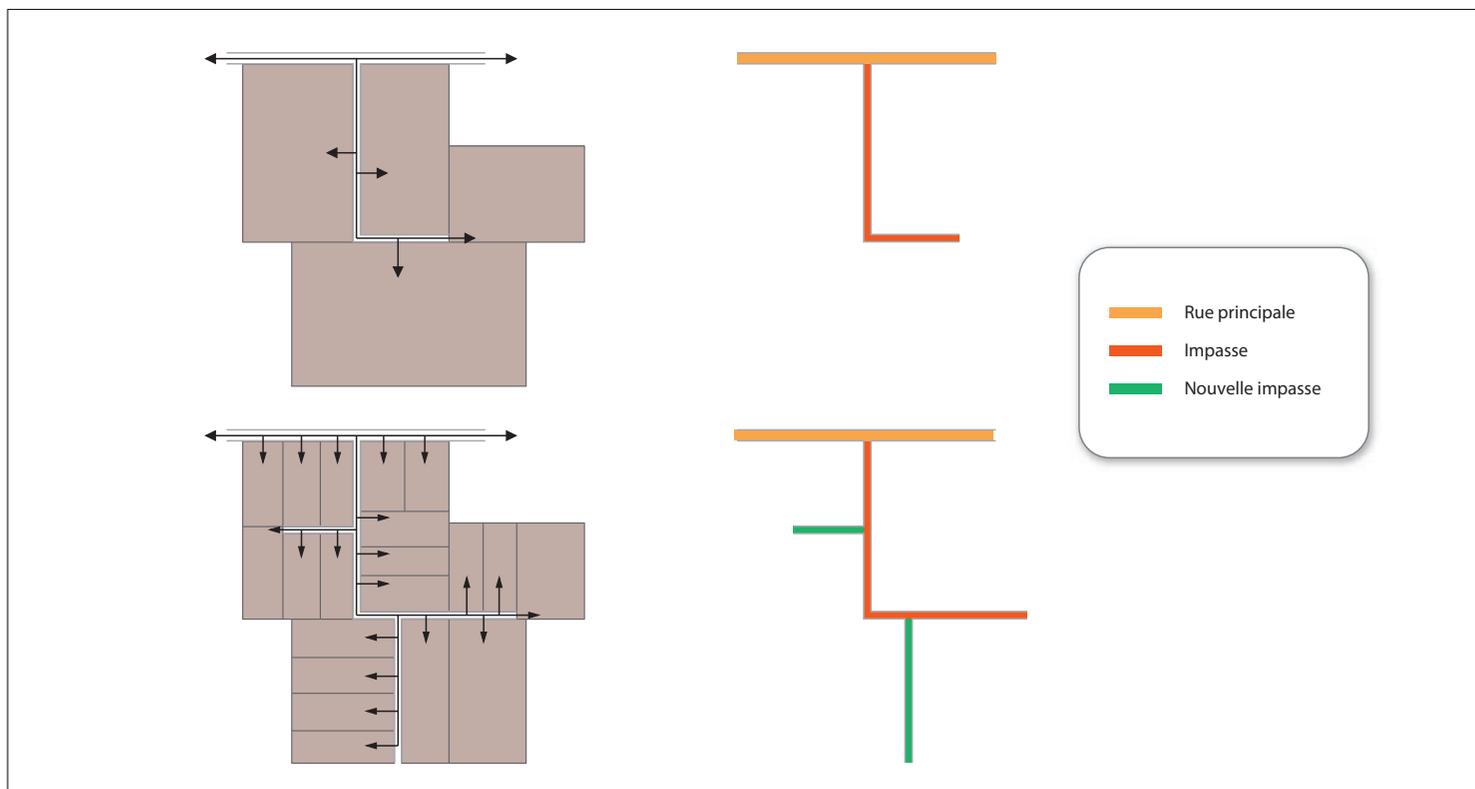
Les modalités de l'intégration des villages dans la ville de Hà Nội ont varié selon les époques et elles se déclinent selon des variables spatiales, socio-culturelles, économiques et administratives. Le patrimoine culturel d'origine villageoise, dispersé dans les différents quartiers de la ville, témoigne du passé rural de nombreux lieux intégrés dans la fabrique urbaine.

Cependant, la perte des terres agricoles et la difficile reconversion des paysans expropriés, sans formation, rendent l'intégration dans la ville difficile pour les plus âgés. Pour les plus jeunes, les adaptations se font au gré des opportunités et de leur capacité à se mouvoir dans la ville qui les a absorbés. L'accélération du processus de métropolisation, l'afflux de migrants dans les villages urbains, le changement d'envergure du territoire de la ville, mais surtout le prix très élevé du foncier ne permettent plus les adaptations économiques et sociales faites de négociations avec les autorités administratives, d'aménagements villageois à l'échelle locale et de pluri-activités.

Structure spatiale et logique parcellaire d'un village et formation des nouvelles impasses dans les hameaux anciens de Triêu Khúc



Source : TRẦN NHẬT KIẾN, 2010



© IRD, 2015

Extension de la ville par intégration des villages urbains

L'étude des changements intervenus dans les années 1990 et début 2000 dans la première couronne péri-urbaine, notamment la construction des premières nouvelles zones résidentielles, laisse à penser que la seconde couronne qui doit être urbanisée à l'horizon 2030 selon le schéma directeur de 2011 sur une très large superficie se fera selon d'autres modalités.

Par ailleurs, l'exemple des politiques mises en œuvre aux époques coloniale et collectiviste – que nous allons développer ci-après – à savoir des politiques ne prenant plus en compte le rôle des villages dans la ville, comme l'avait fait jusqu'alors l'administration impériale inspirée du modèle chinois, montre combien cette dichotomie entre l'urbain et le rural a été anti-économique et déstructurante sur le plan démographique.

1) André Masson note en 1924 : « Hà Nội n'est pas à proprement dit une ville, mais une agglomération composite où se trouvaient juxtaposés dans la même enceinte une capitale administrative, une ville marchande et de nombreux villages », in *Hà Nội pendant la période héroïque (1873-1888)*, page 24. Plus récemment, Christian Pédelahore parle, lui, de « ville agrégative » lorsqu'il initie la recherche architecturale et urbaine à Hà Nội dans les années 1980.

2) Plan de Hà Nội, 1873, dressé par Phạm Đình Bách, édité par le Service géographique de l'Indochine en 1916, plan d'origine au 1/12 500, dim. 68 x 65 cm.

3) Le « plan de la ville de Hà Nội » dressé par M. Leclanger, chef du service de la voirie municipale en 1890, présente le projet de quadrillage du quartier colonial. Sur ce document, les « limites de la ville » sont enserrées dans celles de la « concession », définissant ainsi entre les deux une zone de « faubourg » abritant très peu d'installations urbaines, mais appelée à s'urbaniser rapidement.

4) Plan « Hà Nội et délégation spéciale, plan d'aménagement », 1943, Service central d'architecture et d'urbanisme, dressé par Pineau et Cerutti-Maori, document d'origine au 1/10 000, Centre des archives de l'IFA, Fonds Louis-Georges Pineau (cote : IFA/AN Pingé 33/02).

5) En 1986, un plan dresse l'état des lieux de la situation urbaine de Hà Nội au moment de l'ouverture économique. Plus tard en 1992, un autre plan présente la situation urbaine avant de réaliser un schéma directeur pour la ville. Ces deux documents sont réalisés par le Service géographique du Vietnam.

6) Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France.

7) Selon les autorités locales, la commune comprend environ 1 000-1 500 diplômés universitaires dont le tiers travaillerait dans la commune.

8) Les autorités locales estiment à environ 400 le nombre de personnes ayant acheté une maison dans le village en 2008 seulement, quelques-unes le faisant au nom de villageois pour faciliter les démarches administratives. En 2009, il y avait environ 2 000 chambres d'étudiants à louer dans le village, réparties dans environ 670 ménages. On estime qu'il y a environ 5 000 étudiants dans le village et 200 travailleurs migrants.

9) Sondage mené en mai 2009 auprès de 50 ménages du village.

10) Les autorités locales ont dénombré environ 100 usines de recyclage dans le village en 2009, en plus d'environ 400 dépôts pour les ménages collecteurs ou intermédiaires.

11) Le prix de départ était fixé à VND 14 000 le mètre carré, mais a rapidement augmenté à plusieurs millions de *đồng* le mètre carré (entretien, 22 juin 2009).

12) Les compartiments contemporains occupent toute la superficie constructible de la parcelle. Mais ce modèle présente aussi des inconvénients : les échanges avec l'extérieur ne se font plus que dans l'espace localisé à l'avant des maisons et dans les ruelles. En haut, cet espace devient plus étroit avec les balcons qui surplombent la rue jusqu'à 60 cm de largeur. C'est un mode d'occupation intensif de l'espace.

Ruptures avec la ville traditionnelle : périodes coloniale et collectiviste

E. Cerise, L. Pandolfi

Jusqu'à la période coloniale, l'intégration des villages à la ville s'était effectuée selon le modèle chinois, à savoir que l'administration avait intégré dans les limites de la ville une centaine de villages, composant la ceinture verte et artisanale qui approvisionnait la capitale. En revanche, à l'époque coloniale (1873-1945), puis à l'époque collectiviste (1954-1986), le modèle urbain alors promu fut une séparation nette entre ce qui était défini comme urbain et comme rural, avec des plans d'aménagement ciblés sur la ville-centre. Durant cette dernière période, le développement rural fut privilégié et les populations villageoises strictement contenues dans leurs campagnes au moyen de certificats de résidence.

Une étude fondée sur des plans et des cartes représentant les projets des administrations coloniale puis collectiviste montre combien ces philosophies d'aménagement importées de France et d'Union soviétique ont eu du mal à être imposées aux populations d'origine rurale. La revanche des ruraux « révolutionnaires » qui ont occupé les villas bourgeoises de la capitale à l'Indépendance, dans un contexte de grand manque de logements, témoigne de la contradiction d'un système mis en place par une administration d'origine rurale (ce sont les villageois qui ont gagné les guerres d'indépendance) prônant une politique territoriale très urbaine, valorisant la modernité et les constructions en hauteur.

Un projet urbain « autoritaire » : la ville coloniale ignore les villages

La naissance de la ville coloniale est marquée par un plan dessinant un quartier quadrillé au sud du lac Hoàn Kiếm, du quartier des 36 rues et de la citadelle. Ce document, dressé en 1890 par M. Leclanger, chef du service de la voirie de Hà Nội, propose l'organisation urbaine suivante : au centre, une ville à l'urbanité très forte, puis un faubourg qui a vocation à s'urbaniser et, en périphérie plus éloignée, la campagne et les villages souvent exclus des projets. Ces entités ne sont pas nommées sur le plan, mais apparaissent à travers les limites mentionnées : la ville à l'intérieur de la « limite de la ville », le faubourg entre celle-ci et la « limite de la concession française » et la campagne à l'extérieur de cette dernière.

Selon ce principe, certains villages constitutifs de la structure urbaine du Hà Nội précolonial, qui assuraient un rôle économique et démographique au sein de la ville, sont dissociés de celle-ci. Seuls les villages situés dans la zone de « faubourg » susceptible d'être rapidement intégrée à la ville sont concernés par la planification urbaine. Ainsi, l'ordre urbain colonial remet en cause l'organisation spatiale de la ville ancienne ; les règles d'urbanisme produites s'appliquent sur un territoire contrôlé selon de nouveaux critères. Le découpage territorial ainsi défini

Ruptures avec la ville traditionnelle : périodes coloniale et collectiviste

permet de préserver certains secteurs qui ne sont pas pris en compte dans le nouveau périmètre urbain. Les villages localisés à proximité du centre urbain illustrent cette tendance : situés à l'intérieur des limites de la ville avant la colonisation, ils en sont exclus après la redéfinition et la réduction du périmètre de la ville par l'administration française (planche 14). Ils conservent une relative autonomie et sont, en quelque sorte, des conservatoires des pratiques et des compétences habitantes.

Entre 1890 et 1924, la localisation et la morphologie des villages ont connu des modifications. Ainsi, les regroupements villageois implantés sur le site du projet du quadrillage colonial ont disparu (comme par exemple les villages de *Lông Đò* et *Phú Lâm*), ainsi que ceux situés au nord de la citadelle. D'autres, implantés sur le territoire des projets d'extension de ce quadrillage, en particulier celui du nouveau quartier indigène, ont vu leur superficie se réduire (comme *Liên Duong*, *Thuyên Quông* ou encore *Giao Phuong*). À l'inverse, certains villages se sont considérablement développés, en particulier ceux situés derrière la voie ferrée et au sud du temple de la Littérature (comme *Linh Quong* et *Luong Xa* quasiment inexistantes en 1890, très développées en 1924). La croissance de ces villages proches de la ville est due aux phénomènes migratoires. En effet, le gouvernement colonial développe le secteur économique de *Hà Nội*, mais l'administration française n'a pas de politique claire pour le logement des autochtones ; les nouveaux venus, profitant de l'attractivité économique de la ville, s'installent alors dans les villages environnants.

L'intervention française a un effet paradoxal : elle efface les regroupements villageois dans la ville (selon l'acception coloniale du terme), en particulier, dans les secteurs de projets ; mais en même temps, elle contribue à préserver, voire à développer, les structures villageoises situées à l'extérieur de son cadre administratif, par omission. Ce faisant, elle repousse les villages à l'extérieur de la ville, ce qui correspond à une mutation profonde de l'espace urbain vietnamien, notamment du rapport entre le rural et l'urbain. Ces villages, exclus du contrôle urbain, deviendront rapidement le lieu du contre-pouvoir colonial et de la résistance vietnamienne.

Les ruraux occupent les villas coloniales

En 1960, l'État mit en œuvre la « politique de transformation socialiste du logement ». Le but de la réforme du logement était de parvenir à une utilisation socialiste du parc existant. Cela consistait en un partage forcé des logements entre

différentes familles. En matière de droit de propriété, le partage des logements prit deux formes distinctes : la nationalisation et les contrats entre personnes privées.

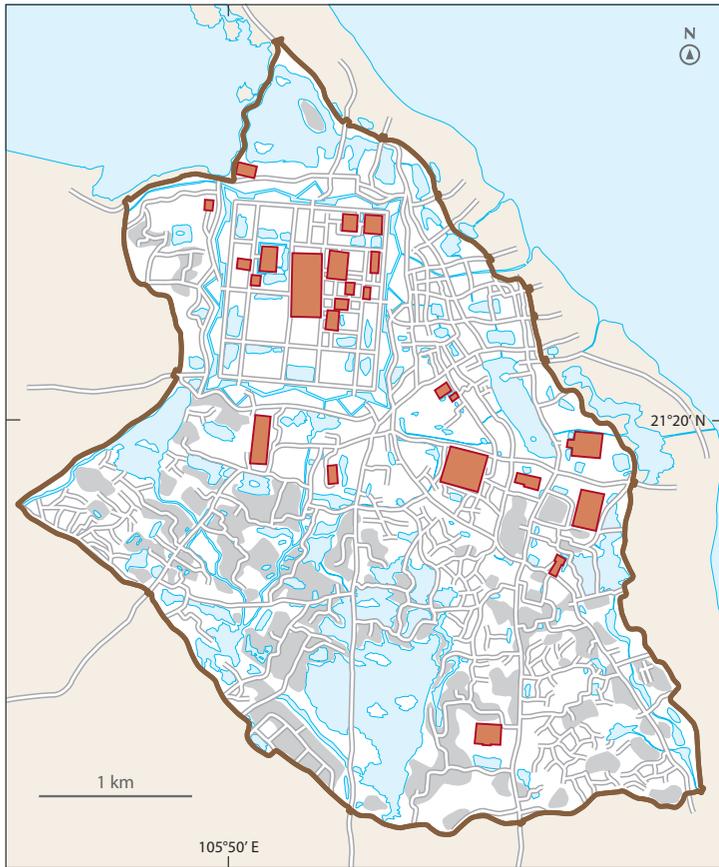
La nationalisation concernait les logements abandonnés par les personnes ayant fui le pays, les logements mis en location (identifiés à une activité capitaliste) et les logements des familles considérées comme bourgeoises (c'est-à-dire les entrepreneurs, mais aussi les fonctionnaires de l'administration coloniale, professeurs, docteurs...). Les maisons qui avaient été réquisitionnées par l'armée ou le parti pendant la guerre – pour lesquelles l'administration payait jusque-là un loyer modique aux anciens propriétaires – furent également placées sous la propriété de l'État sans aucune compensation. La fusion de la propriété privée dans la propriété publique se fit selon le même principe que celle de l'industrie et du commerce. Les propriétaires ne devenaient plus que les occupants parmi d'autres d'un bien de l'État. Ils ne conservaient plus qu'une superficie de leur maison fixée en fonction des normes officielles (entre 3, 5 et 6 m² par habitant). Dans le contexte idéologique de l'époque, les propriétaires immobiliers étaient des bourgeois qui devaient désormais partager à égalité les conditions de vie de l'ensemble des travailleurs.

Ci-après, le cas de *M. Minh*, dont le père était un riche homme d'affaires vietnamien. En 1935, il avait acheté à un Français une maison de style européen située dans un quartier construit durant la période coloniale. Il possédait aussi un commerce qui fut réquisitionné par l'État lors de l'interdiction du commerce privé.

Sa propriété consistait en un bâtiment principal, un garage pour l'automobile et une dépendance. En 1961, les cadres politiques du quartier demandèrent à *M. Minh* de loger la famille de *M. Hùng* dans la dépendance. Quelques années plus tard, on lui demanda de laisser une chambre de l'étage pour installer une classe maternelle. Mais, une fois qu'il eut donné son accord, on lui a imposé une nouvelle famille, celle de *Mme Hồng*. Un peu plus tard, une troisième famille, celle de *M. Luân*, vint s'installer dans le garage. *M. Minh* ne conserva que sa pièce du rez-de-chaussée et une chambre à l'étage. Au total, quatre familles, soit entre 15 et 18 personnes, se partagèrent la maison (planche 15).

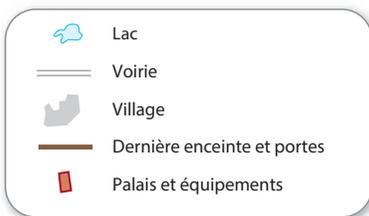
Ces familles étaient celles de jeunes cadres politiques venus des provinces voisines. L'origine provinciale des nouveaux habitants doit être soulignée. Elle est à l'origine de bien des conflits existant entre les anciens et les nouveaux habitants. Sans qu'ils le disent clairement, les propriétaires critiquent le mode de vie « rustique » des familles venues de la campagne. Au contraire, les « anciennes familles de *Hà Nội* », celles qui ont baigné dans la culture européenne de la colonie, sont souvent très cultivées et ont adopté un mode de vie occidental.

Trame des villages à l'époque précoloniale

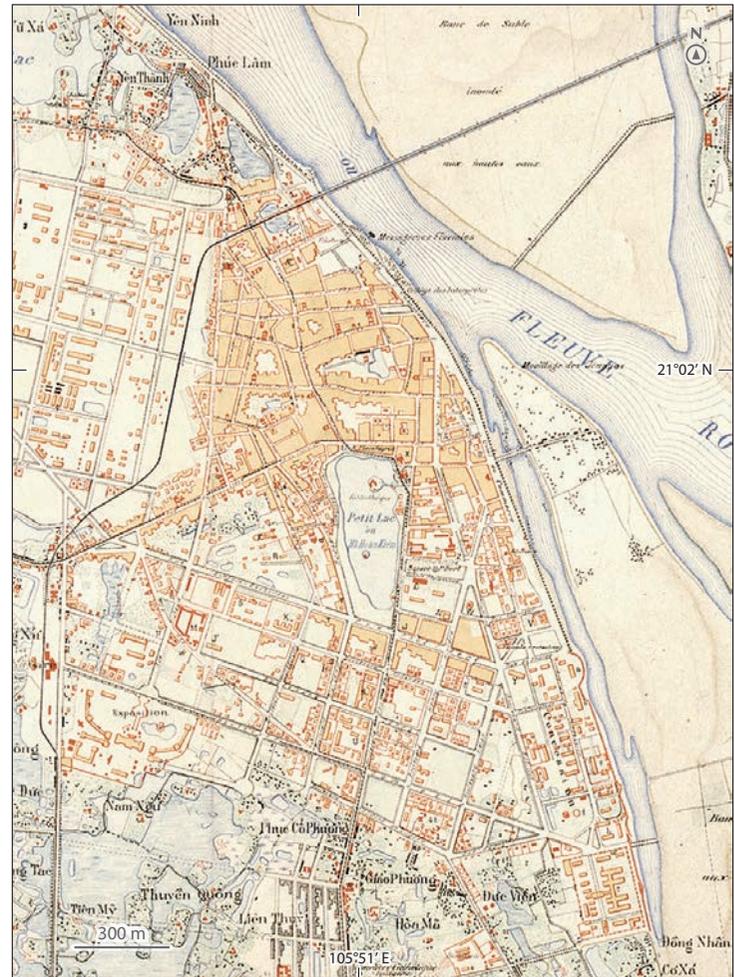


© IRD, 2015

Source : schéma E. CERISE, d'après le plan de Hanoi 1873, dressé par PHAM DINH BACH



Carte du quartier colonial de 1911



Source : « Plan de la ville de Hanoi », 1911, dressé par le lieutenant-colonel Aubé, FR CAOM CP 1PL/1718

Ruptures avec la ville traditionnelle : périodes coloniale et collectiviste

Le titre de propriété de la maison fut laissé à M. Minh bien qu'il ne possédât plus aucune valeur. Il n'était désormais plus propriétaire – au sens de la propriété personnelle – que d'une pièce. Le reste de sa maison était passé sous la propriété de l'État. Celui-ci la louait aux autres familles. Concrètement, le service du logement délivrait aux familles une attestation de « droit d'usage d'une surface de logement » signée de la main du président du comité populaire de Hà Nội. L'attestation indiquait en quelques lignes la superficie réservée à chaque foyer, ainsi que le droit de tous aux parties communes (salle de bain, cuisine...) lorsqu'elles partageaient une même maison. Cette attestation devait donner lieu au paiement d'un loyer. Bien que très bas, il semble que la plupart des personnes ne le payaient pas.

Le partage des résidences, sous la contrainte et par voie de nationalisation, concerna principalement les familles dites « bourgeoises ». Mais d'autres familles durent aussi accepter de partager leurs logements, même si cela ne passa pas par la nationalisation. Ce fut le cas de familles qui habitaient dans le Vieux Quartier et qui, bien que modestes, possédaient des maisons individuelles. Elles se rendirent compte qu'elles ne pourraient conserver l'usage entier de leur maison sans apparaître comme non solidaires de la politique de partage des logements. De très nombreuses familles étaient dans ce cas. Bien qu'elles pussent officiellement conserver la pleine propriété de leur maison, car elles n'étaient ni bourgeoises ni liées à l'ancienne puissance coloniale, certaines accueillirent des familles pauvres venues des campagnes dans une pièce de leur maison. D'autres préférèrent demander à des proches de venir habiter avec elles, plutôt que de devoir cohabiter avec des personnes inconnues, imposées par les autorités, ou s'imposant. Les Vietnamiens utilisent le terme « parachutistes » pour définir ces familles qui ont opportunément occupé des espaces libres (jardins, cours...) sans en référer à personne. Lors des bombardements américains (sans doute à l'origine du terme), beaucoup sont venues occuper les locaux commerciaux abandonnés par les employés d'État au rez-de-chaussée des maisons. Jusqu'à cinq familles pouvaient ainsi se joindre au propriétaire, construisant sur sa parcelle, dans le jardin, la cour ou en étage des pièces ou abris de fortune.

Le modèle soviétique : la ville collectiviste ignore l'existant

L'indépendance du pays en 1954 est marquée par un exode rural massif difficile à gérer. Les premières mesures adoptées, la réquisition des villas et leur transformation en habitat plurifamilial, restent insuffisantes au vu des besoins de loge-

ments urbains. C'est dans ce contexte qu'un vaste programme de construction de logements subventionnés est entrepris : les « unités d'habitation », appelées *Khu tập thể* (KTT)¹.

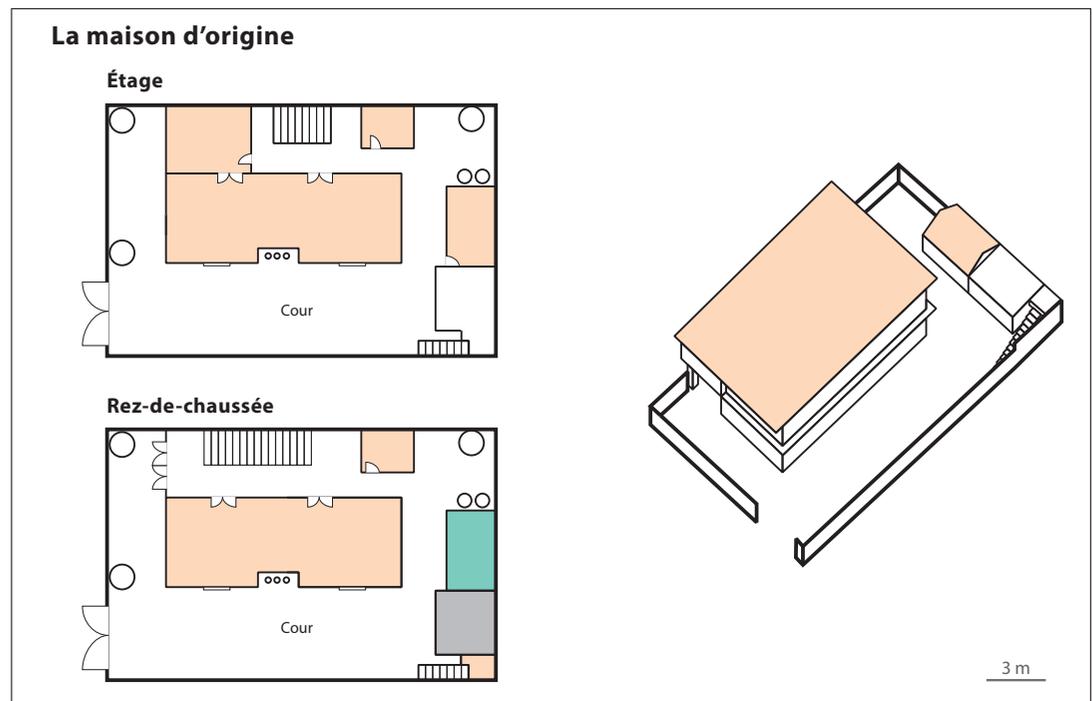
L'influence soviétique et chinoise joue alors un rôle dans les orientations de la planification de Hà Nội. Les plans dressés en ces circonstances réservent une attention particulière à la définition administrative des espaces, témoignant ainsi de la montée en puissance de la gestion bureaucratique et administrative du territoire. Le modèle socialiste de gestion du territoire national intègre les agglomérations urbaines dans des provinces de très grande superficie. La définition de ces nouvelles limites administratives et l'idéologie communiste dans laquelle l'agriculture et les campagnes jouent un rôle moteur dans la société productiviste contribuent à renégocier les rapports entre rural et urbain. Le territoire national est divisé en provinces supposées être autosuffisantes sur le plan alimentaire. Hà Nội n'est plus considérée comme une ville seulement, mais elle est associée à sa province d'une superficie de 580 km² en 1961 encore agrandie en 1978 pour atteindre 2 131 km² (rappelons qu'en 1954 les limites administratives de Hà Nội contenaient un territoire de 152 km² pour une zone urbaine de 12 km²).

Les modèles urbains mis en œuvre pendant cette période demeurent dans l'ignorance des caractéristiques locales, en particulier de la relation de la société vietnamienne à son organisation villageoise. On observe là un paradoxe entre, d'une part, le découpage administratif qui redonne une place aux villages dans les limites de la ville et, d'autre part, les méthodes et modèles importés d'Union soviétique qui tendent à les ignorer. La volonté de construire une ville socialiste et l'urgence de la reconstruction créent les conditions favorables à cette nouvelle politique du logement. Ces quartiers résidentiels sont, avec le programme d'industrialisation, le geste architectural et urbain majeur de la période collectiviste. Ces KTT sont d'abord construits dans la première couronne d'urbanisation de Hà Nội, sur les anciennes terres agricoles des villages dont ils prennent le nom.

Pour chacun d'eux, les lacs, autrefois utilisés par les habitants de ces villages, sont aménagés en espaces publics situés au centre ou en périphérie des nouveaux quartiers. Les villages perdent leurs activités agricoles ; ils sont convertis en quartiers urbains, tout en conservant leur structure spatiale interne.

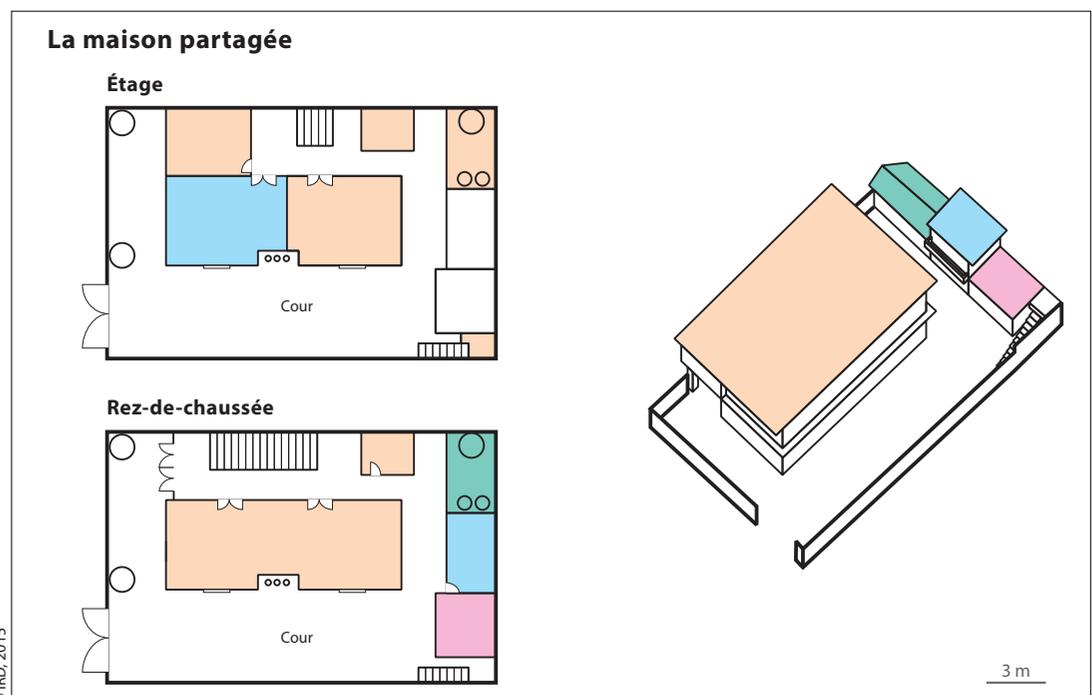
Les reproductions du projet des années 1960 ne sont pas assez précises pour évaluer la place des villages dans l'aménagement des extensions de la ville. Toutefois, les réalisations des KTT, des équipements et des secteurs d'industrie

Occupation d'une villa par des familles paysannes à l'époque collectiviste



Source : L. PANDOLFI, 2001

■ M. Minh
 ■ M. Hong
 ■ M. Luân
 ■ Garage
 ■ Dépendance



© IRD, 2015

Source : L. PANDOLFI, 2001

Dans ce cas précis, l'accueil de nouvelles familles n'a pas augmenté la superficie bâtie de la parcelle. La création des logements s'est faite par transformation de l'usage des dépendances et du garage. Seul, un espace dans l'angle de la propriété a été transformé afin de construire une dépendance commune. L'ancienne propriété de M. Minh allait connaître d'autres modifications après 1986.

Ruptures avec la ville traditionnelle : périodes coloniale et collectiviste

montrent que les nouvelles structures ont pris place à proximité des villages, mais jamais à la place de ceux-ci ; aucun village n'est détruit.

La campagne et les villages entretiennent un rapport particulier et ambigu avec le pouvoir et le gouvernement socialiste dès les débuts de la résistance indépendantiste. Les résistants, dès les premières heures, s'appuient sur la paysannerie pour organiser les révoltes et pour rassembler les travailleurs, les ouvriers et les paysans. Mais, très vite, le système traditionnel rural basé sur un pouvoir mandarin corrompu est dénoncé et rejeté par les révolutionnaires communistes, d'autant plus que les notables des villages avaient souvent été intégrés au système colonial français².

Le « plan général de Hà Nội pour l'an 2000 » dessiné en 1981³ (voir planche 10) est le premier projet de ville où les structures villageoises sont à ce point niées, maintenues à l'écart du processus d'aménagement et d'extension de Hà Nội, pourtant projeté sur un vaste territoire alors agricole. En 1984, dans l'atlas de Hà Nội, les villages ne sont pas dessinés ; rien ne les distingue du tissu urbain existant ou projeté. Au-delà de la zone de projet, dans la partie rurale de la province de Hà Nội, les nombreux villages sont conservés. S'ils sont représentés dans les territoires réservés pour le développement urbain après l'an 2000, ils ont totalement disparu dans la zone de projet.

Le projet de 1981 s'étend sur une superficie importante. Ce changement dimensionnel de la planification urbaine aurait pu donner lieu à un passage progressif de la ville à la campagne. Le schéma de ville, organisé par couronnes concentriques, aurait pu aussi se prêter à un équilibrage entre ville et campagne, les dernières couronnes moins urbaines intégrant les villages. Mais, paradoxalement, ce projet dessine des limites franches entre la zone urbaine et la zone rurale ; il utilise cette frange urbaine dans une tout autre logique, celle de l'industrialisation.

Les logements sociaux : un front urbain en contraste avec l'habitat traditionnel

Inaugurée par des expérimentations à la fin des années 1950, la plupart des réalisations date des années 1970 et a bénéficié de l'aide des pays socialistes frères ; elles seront construites dans la première couronne d'urbanisation autour de la ville coloniale. Utilisées aussi comme un outil de propagande, les KTT sont conçues dans un élan de modernisation de la société qui ne veut

regarder que vers l'avant, sans se préoccuper des héritages passés jugés antirévolutionnaires.

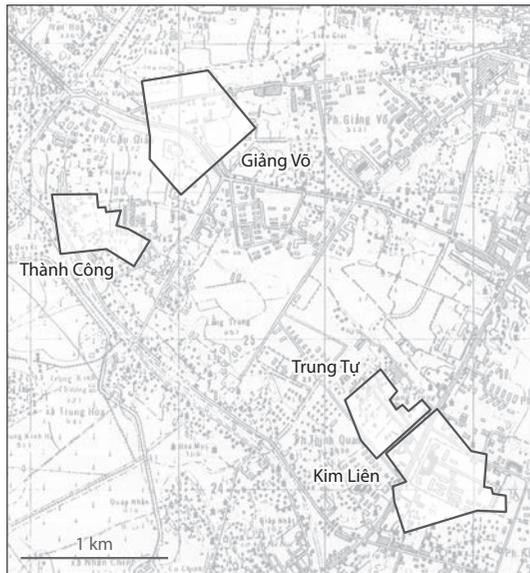
Le quartier de Nguyễn Công Trứ (1958) (planche 16 et figure 10) est un des premiers projets à voir le jour. Construit sur l'ancien cimetière européen, à la limite de la zone alors urbanisée, il exprime parfaitement cette idée de modernité à la soviétique. Le type d'appartement utilisé reste proche des casernements militaires : une seule pièce est disponible pour le foyer, les sanitaires et les cuisines sont mis en commun pour huit appartements. Il n'y a pas de balcon, un couloir central dessert les appartements et, au fond de celui-ci se trouvent les équipements communs (sanitaires et cuisines). Des services collectifs, tels que des cantines, des crèches, une école maternelle et un centre de santé sont installés dans des bâtiments spécifiques ou au rez-de-chaussée des immeubles. Un service administratif gère le quartier ; des boutiques et un magasin d'État assurent en théorie le ravitaillement des foyers ; une centrale d'électricité et une centrale d'eau raccordent le quartier aux réseaux de la ville et distribuent énergie et eau à la population du quartier. Habitat d'un type radicalement nouveau, contrastant avec les maisons rurales et traditionnelles des villages les environnant.

L'analyse des projets et des réalisations des KTT montre des décalages entre idéologie et réalité. Les plans de cette période, à l'échelle de la ville comme des quartiers, ne font aucun cas de ville héritée ; ils ne montrent pas les quartiers historiques qui ont pourtant des tracés caractéristiques, ni les structures existantes environnantes comme les villages.

Toutefois, les réalisations des grands secteurs de logement, d'équipement et d'industrie montrent que les nouvelles structures ont pris place en respectant celles des villages. Les grands projets de logements, comme les KTT de Nghĩa Đô, Nghĩa Tân ou de Thanh Xuân, sont programmés relativement loin des villages et des structures urbaines existantes ; ils échappent ainsi aux conflits, aux effets de concurrence et aux négociations spatiales inévitables dans le tissu plus serré de la première couronne d'urbanisation. À Trung Tự, la KTT était projetée sur les terres agricoles d'un village lui-même détruit au profit des nouveaux immeubles d'habitat collectif. Ce projet sans concession pour le village n'a pas vu le jour sous cette forme ; au contraire, la composition rationnelle du quartier de KTT s'adapte aux contours organiques du village maintenu sur place.

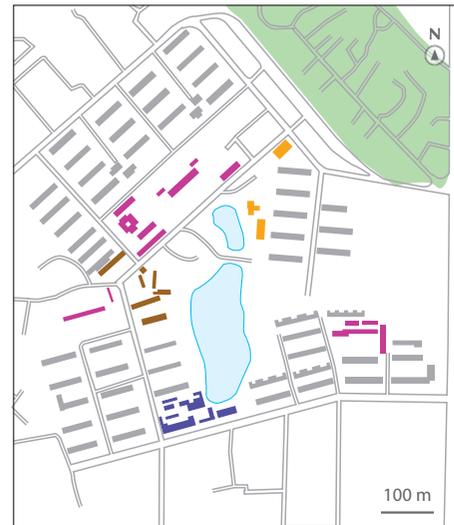
Ces négociations avec l'espace matériel des villages n'ont rien enlevé aux difficiles reconversions professionnelles qu'ont subies les villageois désormais démunis de leurs terres agricoles. Le contraste formel et spatial entre les KTT et l'habitat

Localisation des quartiers collectifs et modèles de planification de quatre quartiers

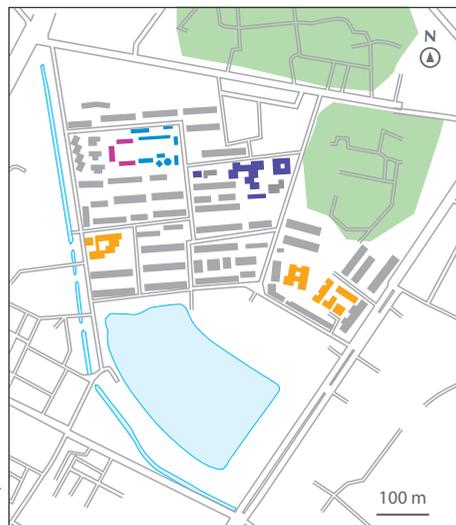


Source : E. CERISE, d'après le Plan de Hanoi en 1985, Service géographique du Vietnam, document d'origine au 1/25 000

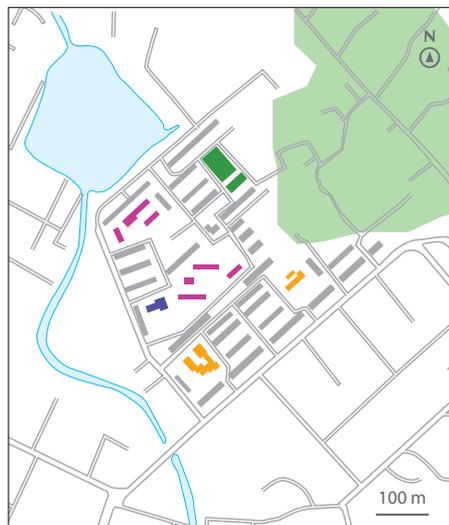
KTT Kim Liên - 1965



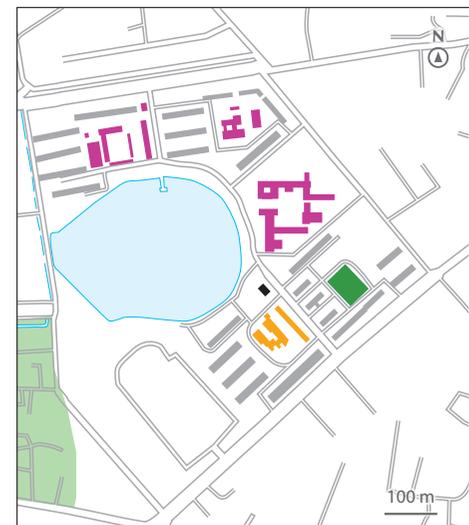
KTT Thành Công - 1972



KTT Trung Tự - 1975



KTT Giảng Võ - 1980



Source : E. CERISE, d'après le Plan de Hanoi en 1992, Service géographique du Vietnam, document d'origine au 1/10 000

© IRD, 2015

Ruptures avec la ville traditionnelle : périodes coloniale et collectiviste

traditionnel est d'autant plus frappant que ces immeubles de plusieurs étages se sont imposés sur les rizières et champs des villageois.

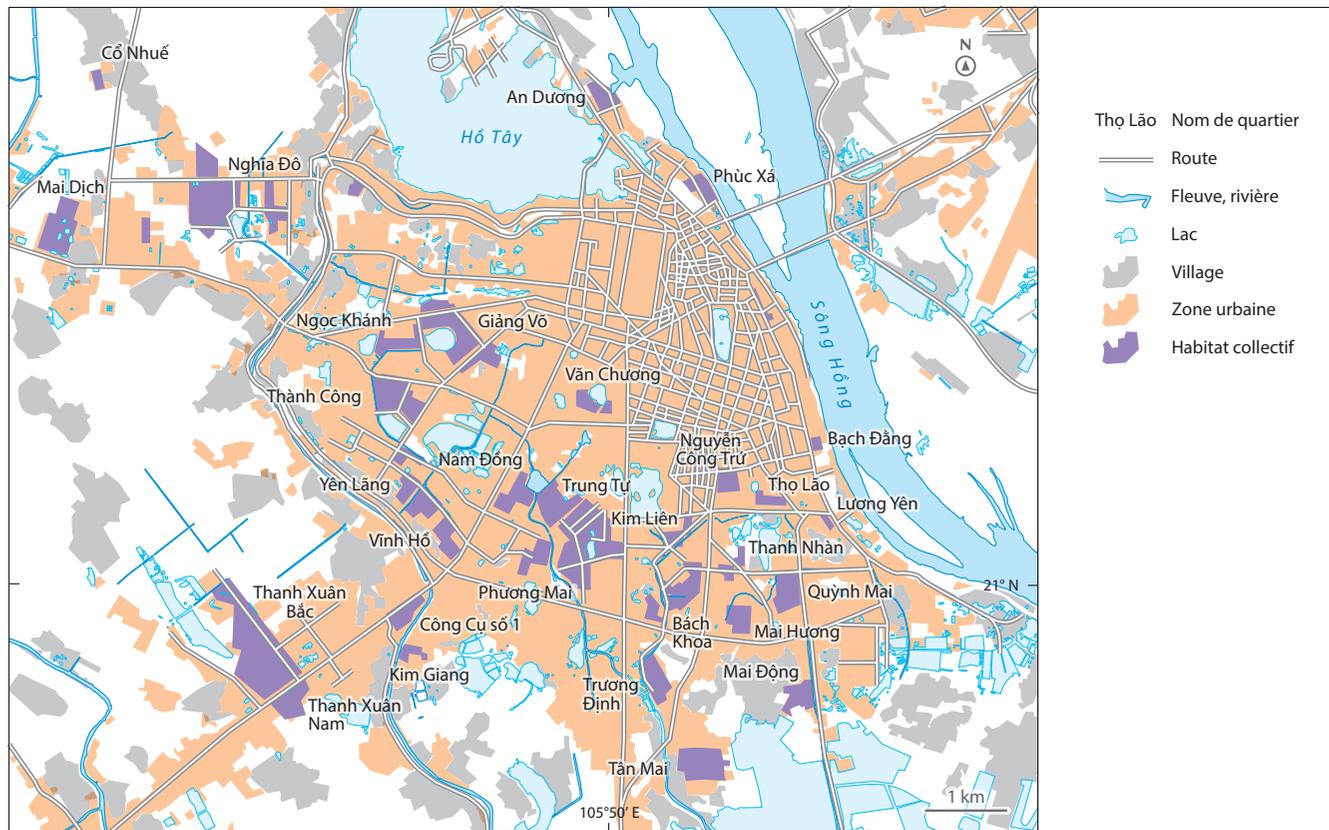
La densification des quartiers collectifs et pratiques villageoises

Les appropriations habitantes dans les espaces communs des KTT sont le résultat d'une volonté et d'une nécessité d'augmenter la superficie habitable des logements qui, dès leur conception, étaient trop étroits. Longtemps, l'économie du Vietnam indépendant s'est calquée sur une économie de guerre, impliquant la population dans l'effort de reconstruction et dans l'acceptation de privations et de conditions précaires de confort. Cependant, à défaut de ne pouvoir accéder à un logement plus spacieux et dès que la possibilité et les moyens leur ont été donnés, les habitants ont cherché à agrandir leur habitation. Les transformations qu'ils ont apportées se manifestent par une densification des appartements,

des immeubles et des quartiers de logements (planche 17). Les transformations entreprises par les habitants dans les quartiers de KTT dès les débuts de l'ouverture économique furent particulièrement visibles et représentatives des changements que le *Đổi mới* apporte aux citoyens. Chaque décision politique en faveur d'une plus grande liberté d'action accordée aux citoyens engendre une réaction immédiate de la population, et en particulier des habitants des immeubles de logements collectifs.

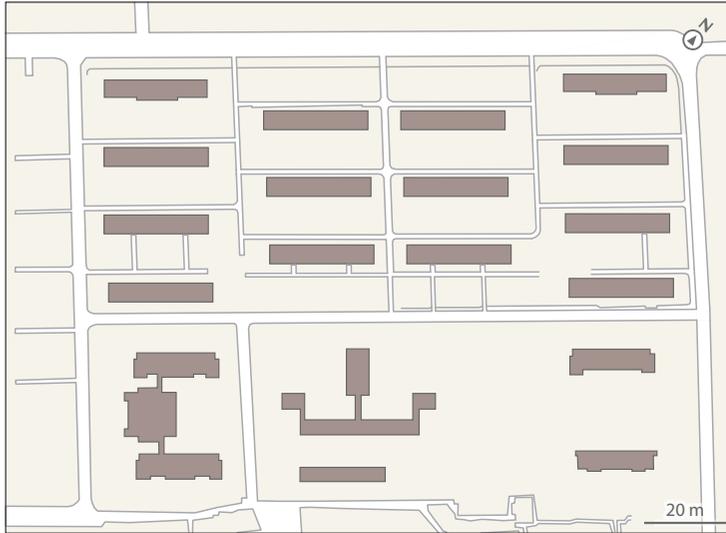
Les modifications habitantes sont suffisamment nombreuses et importantes pour provoquer un impact sur l'environnement urbain proche. Ainsi, le rapport entre les bâtiments et la rue, l'organisation des bâtiments entre eux et la fonction du quartier rencontrent-ils des changements radicaux dans tous les secteurs de KTT. Fréquemment, l'addition d'initiatives individuelles et privées produit aussi une modification du rapport entre le quartier et la ville. Avec l'apparition de nouvelles fonctions, telles que les services de proximité, les commerces, les bars et les restaurants, les quartiers, auparavant strictement résidentiels, acquièrent une

Figure 10 – IMPLANTATION DES QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF DANS LA VILLE



Densification des logements collectifs

Situation d'origine



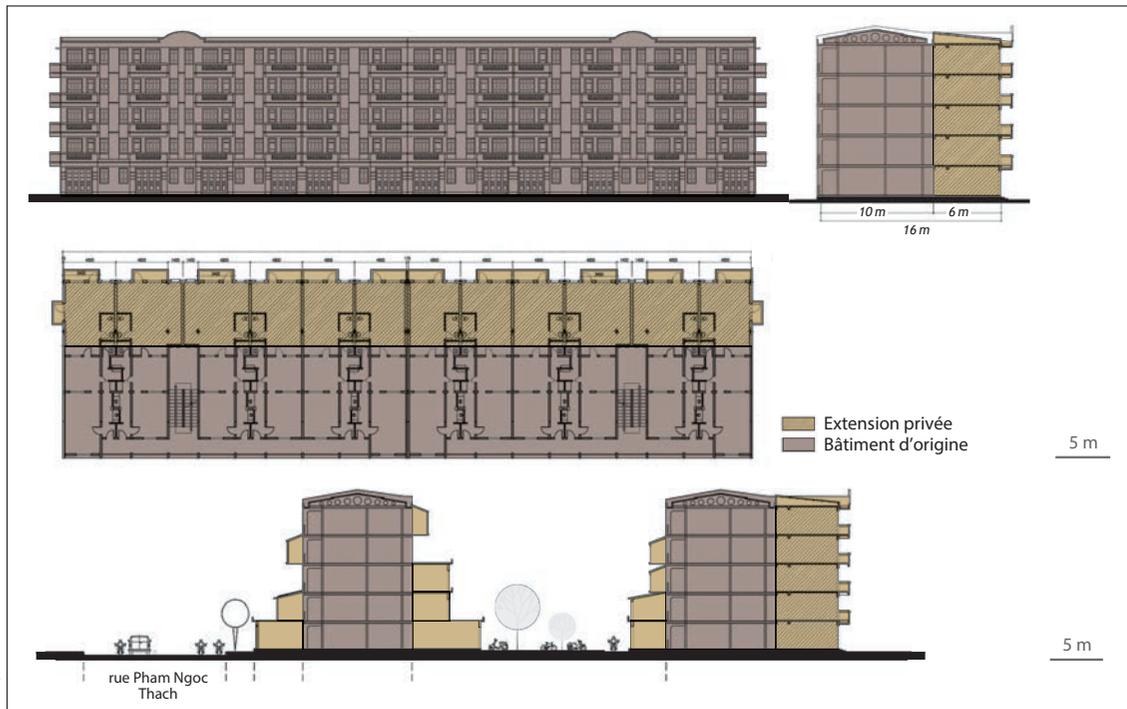
Source : E. CERISE, 2001

Extensions privées



Source : E. CERISE, 2001

— Voirie ■ Bâtiment d'origine ■ Extension privée



© IRD, 2015

Source : E. CERISE, 2001

Ruptures avec la ville traditionnelle : périodes coloniale et collectiviste

attractivité et augmentent, ce faisant, la mobilité urbaine. Principalement localisés dans la première couronne d'urbanisation de la ville, les KTT formaient une ceinture-dortoir autour du centre historique. La nouvelle situation et la mixité fonctionnelle acquises par ce secteur le rapprochent désormais plutôt du centre-ville que de la banlieue. Les actions habitantes ont donc renforcé le caractère urbain de la première couronne jusqu'alors empreinte de ruralité. Les actions et les pratiques habitantes, motrices en ce qui concerne l'évolution des KTT, tendent à exprimer et à affirmer l'ambiguïté entre les cultures urbaine et rurale dans la ville de Hà Nội.

L'évolution du rapport entre le bâti et la végétation exprime de façon remarquable les transformations sociétales et spatiales dans les KTT. Lors de leur construction, les quartiers de logement sont pensés avec une végétation au statut « d'espace vert » dans une vision fonctionnaliste d'ensemble. Rapidement, la présence végétale dans les KTT est passée du public au privé. Cependant, à l'opposé de l'urbanité apportée par la mixité fonctionnelle, le développement de la végétation privée témoigne d'un courant inverse, renouant avec certaines pratiques spatiales rurales et coutumières. Les appartements en rez-de-chaussée sont les premiers à être transformés, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Très vite ils sont prolongés d'un jardinnet privatif où les locataires cultivent quelques fruits et légumes pour leur consommation, renouant ainsi avec la tradition rurale. Dans les enclos des maisons rurales des villages du delta du fleuve Rouge, il est fréquent d'entretenir un potager, en particulier pour les herbes aromatiques indispensables à la cuisine vietnamienne (GOUROU, 1936). Ces cultures gagnent quasiment tous les appartements des KTT, les fenêtres et les loggias, couverts de plantes aromatiques et de fleurs forment de véritables façades végétales.

Les jardinets sont d'abord sans clôture, situés indifféremment du côté de la rue ou à l'intérieur du quartier pour être ensuite fermés par des murets. Après 1992 et la possibilité pour tout citoyen de s'enrichir avec un commerce privé, ils cèdent progressivement la place aux boutiques. Progressivement, la végétation de l'espace public, pensé comme un « espace vert », laisse sa place aux boutiques et activités de service. Aujourd'hui dans les KTT, les jardinets ont disparu, mais pas la micro-culture potagère privée puisqu'on la retrouve en pots sur les terrasses et les façades.

La persistance massive, même dans les années 1990 et 2000, de cette pratique issue de la culture rurale s'explique par l'origine villageoise des habitants des KTT. Une seconde explication provient des difficultés importantes d'approvisionnement en denrées alimentaires dans un système de distribution de bons aliments

organisés par un régime d'économie subventionnée, qui rendait attrayante l'opportunité de cultiver son propre potager.

L'extension de logements situés au rez-de-chaussée consiste principalement en la réalisation d'un commerce entre la rue et l'appartement. Ces extensions débutent après 1992 et n'ont cessé de se multiplier depuis lors. Dans les plans d'origine des KTT, les appartements situés au rez-de-chaussée sont strictement identiques à ceux des étages et possèdent, eux aussi, une loggia ou une coursive. Ainsi, la construction d'une pièce adventice en rez-de-chaussée transforme le rapport de l'immeuble à la rue, en proposant une ouverture élargie et directe. Conçues pour une activité commerciale, ces extensions sont régulièrement réaménagées pour satisfaire les nécessités d'exploitation et de marketing du commerce.

L'apparition des boutiques aux pieds des immeubles et la forme des appartements accueillant un commerce créent des liens avec la culture spatiale de la ville marchande traditionnelle et son type emblématique qui est le compartiment. Alors que, dans sa conception d'origine, le KTT s'inscrivait en opposition à la référence culturelle et formelle du compartiment, il en multiplie les similitudes à mesure de son évolution. Le nouveau plan des appartements-boutiques, avec les pièces en enfilade, rappelle fortement le plan traditionnel du compartiment. La disposition des nouveaux commerces, en pied d'immeuble, reproduit l'alignement typique des rues marchandes du quartier des 36 rues. Mais surtout, ces appartements mélangent désormais commerce et habitat, reproduisant la mixité fonctionnelle caractéristique de la maison à compartiment traditionnelle. Enfin, certains appartements, après modifications, proposent une distribution s'orientant du « plus public », ouvert sur la rue, au « plus privé », à l'arrière, rappelant par là la disposition spatiale traditionnelle des compartiments de la ville marchande.

Les bâtiments densifiant les quartiers de logements collectifs ne sont pas toujours des constructions privées émanant d'initiative individuelle. La demande de logement toujours très forte, les plans de masse ont été légèrement modifiés par l'administration pour accueillir de nouveaux bâtiments aux compositions initiales. Dans les années 1980, les services en charge de la gestion du parc immobilier décident de densifier les KTT alors achevés ou encore en chantier. À Trung Tú, en 1980, on construit trois nouvelles barres et trois plots qui prennent place dans la composition initiale datant de 1970. À Kim Liền, deux nouveaux bâtiments, B8b et B8a, sont construits dans la seconde moitié des années 1980, alors que l'ensemble du KTT date de 1965.



© François Carlet-Soulaiges / Nôri Pictures

Illustration 6
Splendoria, un rêve urbain au cœur d'une région très peuplée

La densification officielle ne bouleverse pas la composition des KTT organisées en unités de voisinage ; les nouveaux bâtiments prennent place entre ces unités constituées de quatre ou cinq immeubles de logement et d'un équipement public au centre.

Les nouveaux immeubles sont construits et planifiés selon les méthodes utilisées lors de la réalisation des premiers immeubles. Parfois, la forme du bâtiment diffère et des plots apparaissent dans les secteurs jusqu'alors essentiellement composés de barres. En revanche, les types d'appartement sont les mêmes. Les bâtiments réalisés pour densifier les quartiers de KTT ont été construits alors que

les appropriations habitantes se répandaient déjà fortement. Les planificateurs ont donc constaté le besoin grandissant d'espace parmi la population et ont, à ce titre, augmenté progressivement les ratios de surface habitable par personne, mais sans remettre en cause les méthodes de production du logement. Ainsi, à l'instar de leurs prédécesseurs, ces bâtiments supplémentaires ont rapidement été transformés par leurs occupants.

La construction de compartiments dans les KTT résulte toujours du manque de logements et de l'étroitesse des appartements existants. Il s'agit également d'une densification concertée, les compartiments respectant certaines règles

Ruptures avec la ville traditionnelle : périodes coloniale et collectiviste

communes au voisinage proche, telles que le regroupement, l'alignement et les hauteurs. Le groupement des compartiments transforme le rapport créé entre les nouvelles constructions et les immeubles d'origine, le rapport des immeubles à la rue et celui entre les bâtiments et les espaces non bâtis.

Dans certains cas, comme à Trung Tự, les compartiments sont planifiés par les autorités publiques et groupés en bandes régulières face à un immeuble existant. Plus souvent, ils sont le résultat d'initiatives privées qui, de proche en proche, constituent un alignement. Ils sont aussi à l'origine de certaines rues, en créant un front bâti là où il n'y en avait pas. Les alignements de compartiments sont situés entre deux immeubles de logements, ne laissant que très peu de place à l'étroit passage qui permet de desservir les entrées, là où le projet d'origine dessinait un vaste espace vert. C'est le cas, par exemple, du secteur A de Kim Liên, où les compartiments, situés entre deux immeubles, sont regroupés en îlots de la même longueur que les immeubles. Dans ce cas, les nouvelles constructions privent les anciennes de leur rapport visuel à la rue ou à l'espace ouvert entre les immeubles. Certains projets de KTT organisaient l'espace par des alignements uniformes d'immeubles espacés d'au moins une fois et demie la hauteur des bâtiments. Ces espaces entre les immeubles de logements sont nommés par un terme sino-vietnamien *luu không*, issu du vocabulaire musical et désignant un « silence ». Ces « silences » sont souvent plantés d'arbres évitant ainsi les vis-à-vis avec les appartements des immeubles voisins. Lorsqu'ils sont occupés par des compartiments, ils perdent leur fonction et leur sens.

Conclusion

Niés dans les projets d'aménagement des quartiers urbains, à l'époque coloniale, puis collectiviste, le village et ses pratiques ressurgissent. L'installation des villageois dans les villas bourgeoises du quartier « français » s'est traduite par un usage très dense de ces habitations, puis plus tard par l'ouverture de commerces et d'échoppes, autant de pratiques étrangères à ce quartier. Dans l'espace quotidien des habitants des KTT, que ce soit par la création de jardinets « suspendus » ou par des pratiques communautaires et sociales spécifiques dans les espaces collectifs, le village reprend ses droits. Un phénomène de « lissage » entre les pratiques spatiales des habitants de ces nouveaux quartiers et celles des villageois des quartiers des alentours a pu s'opérer à des degrés divers, en raison des origines villageoises des habitants des KTT, mais aussi de la taille relativement modeste de ces quartiers.

Les quartiers qui sont en construction et en projet sur les marges de la capitale sont d'une taille bien supérieure à celles de la première génération. Par ailleurs, l'origine sociale des habitants y sera bien différente de leurs voisins villageois. Le standing de nombreuses *khu đô thị mới*, ou nouvelles zones urbaines, construites par des investisseurs dont le but principal est la rentabilité à court terme de leur capital, ainsi que la spéculation foncière en œuvre, rendent leur accès très compromis aux couches sociales populaires. La fragmentation socio-spatiale de ces nouvelles marges urbaines où des quartiers urbains pour populations favorisées vont côtoyer des villages urbanisés où l'emploi sera rare, risque à moyen terme de causer de graves problèmes socio-économiques et de voisinage.

1) Les *Khu tập thể* ou unité collective sont généralement des immeubles de quatre à cinq niveaux, avec des appartements dont l'attribution suivait des grilles et des ratios très précis. Ce type de logement est intimement lié au système politique de cette époque, il faisait partie de la pratique d'encadrement de la population.

2) Il est arrivé que des propriétaires terriens, des paysans cossus ou des notables villageois soient condamnés et exécutés par des tribunaux populaires. Le but étant d'une part de montrer au prolétariat des campagnes la déchéance de ces anciens seigneurs, et d'autre part, de déstabiliser la puissance et l'influence des notables des villages vietnamiens. « Les Américains au Vietnam » article volontairement anonyme, in : *Les Temps Modernes*, n° 236, janvier 1966 : 1153-1193.

3) Ce plan est approuvé en avril 1981, il est le travail d'une coopération entre le Service d'urbanisme du Vietnam et l'Institut d'urbanisme de Leningrad (LOGAN, 2000).

Années 2000 : hisser Hà Nội au rang de métropole

Dès les années 1970, le système collectiviste a montré ses faiblesses, notamment en raison de la baisse de la production agricole et industrielle, ceci dans un contexte international défavorable (embargo des États-Unis), limitant les importations de biens de consommation uniquement des pays du bloc de l'Est. Avec la chute du mur de Berlin et l'arrêt de l'aide de l'URSS, le Vietnam s'est vu obligé d'engager des réformes économiques pour relancer la croissance de la production, donner une part de l'initiative au secteur privé et rendre l'usufruit de la terre aux paysans. Depuis la fin des années 1980, le Parti communiste vietnamien a lancé une série de réformes socio-économiques connues sous le nom de *Đổi mới*. En réintroduisant les mécanismes du marché dans l'économie domestique et en relâchant le contrôle de l'État sur les activités des individus, ces réformes ont transformé presque tous les aspects de la société vietnamienne, notamment l'accès au logement.

Suite à l'échec de la politique publique de logement collectif et de la gestion non marchande de l'usage du sol urbain, de nouvelles réformes foncières, administratives et territoriales sont entreprises. La loi foncière de 1993 garantit l'usage du sol et des transactions de ses droits, dynamisant l'autoconstruction dans les villes et les villages de la périphérie et, par là-même, l'étalement urbain. Par ailleurs, les réformes intitulées « l'État et le peuple construisent ensemble » valorisent l'autoconstruction par les habitants et la constitution de lotisse-

ments par le secteur public et parapublic. Aussi, un marché foncier se constitue à partir des terres publiques et des transactions illégales de terres agricoles. Ces dernières se multiplient du fait de la crise du logement et de la « compréhension » des autorités locales qui ne pouvaient socialement empêcher le « peuple » de se loger (PANDOLFI, 2001).

Dix ans plus tard, les grands projets de réformes territoriales, foncières et économiques entrepris par l'État et la province de Hà Nội visent à donner au Vietnam une capitale à la hauteur de ses ambitions. D'une part, cette dernière s'est élargie en 2008, absorbant sa voisine pour tripler sa superficie et multiplier par deux sa population ; d'autre part, un schéma directeur a été ratifié en 2011 pour la construction de la capitale à l'horizon 2030 pour accélérer le processus de métropolisation. Des réformes foncières permettent dorénavant de libérer plus rapidement les terres agricoles vouées à la construction de grands projets et donner aux provinces une plus grande liberté de gestion de leur marché foncier. Celles-ci mettent en place des plans d'aménagement dont elles négocient la réalisation avec des promoteurs privés aux intérêts de retour sur investissement rapide. Enfin, des réformes sont entreprises pour améliorer et rendre plus facile l'investissement étranger au Vietnam, les IDE (investissements directs étrangers) sont le principal acteur financier dans la construction de biens immobiliers.

Cependant, cette urbanisation « par le haut » accélère les inégalités socio-spatiales entre le centre-ville tertiarisé et mondialisé et des périphéries où la fragmentation sociale s'accélère : les villages pluri-actifs côtoient des zones résidentielles de haut et moyen standing où les couches moyennes nées avec le *Đôì mới* vont élire domicile. Par ailleurs, elle se heurte au dynamisme économique et aux revendications des villageois des périphéries urbaines sans pouvoir foncier. La densification du bâti dans les villages les plus dynamiques atteint des taux très élevés, et sans possibilité pour accéder au foncier productif non agricole, et les stratégies pour étendre l'espace de production villageois sont limitées. Les grands promoteurs urbains sont considérés comme étant les seuls capables de construire la métropole de demain et l'autoconstruction est dorénavant bannie. Se pose ainsi le problème de la reconversion des villageois ayant perdu leurs terres agricoles et la recherche de revenus supplémentaires pour les artisans pluri-actifs.

Les réformes foncières et l'ouverture économique

L. Pandolfi, D. Labbé, J.-A. Boudreau

Pendant la période du vaste programme national de logement mis en œuvre par le ministère de la Construction entre 1975 et 1985, on construisit 80 000 logements par an à Hà Nội dans les KTT ou *Khu tập thể*, unités collectives de logements destinés principalement aux fonctionnaires. Puis ce nombre tomba à 40 000 en 1986. Si la production de logements dans la capitale durant les trente années d'économie collectiviste fut insuffisante, c'est en grande partie dû au doublement de la population, mais aussi aux destructions nombreuses lors des bombardements américains de 1966 et 1972 (PARENTEAU, 1997 ; PANDOLFI, 2001).

À la fin des années 1980, face à l'incapacité de l'État d'assurer le droit au logement subventionné pour ses fonctionnaires (environ 30 % des cadres et employés d'État résidaient dans des logements publics), ceux-ci se mirent à construire massivement et de façon incontrôlée : un marché noir des terrains à bâtir émergea. Le cadre rigide de la gestion non marchande des usages du sol ne pouvait suivre la demande grandissante en logements. Une formule mixte de construction de logements fut alors promue par l'État « l'État et le peuple construisent ensemble », marquant ainsi la transition d'un système planifié à un système promouvant l'initiative individuelle encadrée par les services publics.

Ainsi, le retrait de l'État dans la construction, l'accumulation du capital privé des ménages pendant l'époque collectiviste et la garantie du droit d'usage du sol par la loi foncière de 1993

se sont soldés par un véritable boom dans l'autoproduction. Mais quinze ans plus tard, la pénurie de logements dans la capitale n'est toujours pas enrayerée. Par ailleurs, selon les experts du ministère de la Construction, ces résidences construites par les habitants ne répondent pas aux standards urbains d'une capitale qui se veut internationale. Elle se caractérise par une absence de production de services urbains de base et la faible densité des bâtiments, responsables de l'étalement urbain sur les terres agricoles (BOUDREAU et LABBÉ, 2011).

Au début des années 2000, de nouveaux choix politiques en matière d'urbanisation « replacent l'État central au cœur de la production de logements » (QUERTAMP, 2010). Celui-ci étudie la mise en place de nouveaux programmes pour construire des logements en grand nombre. Le gouvernement central crée des « zones nouvelles d'urbanisation pour l'habitat » ou *khu đô thị mới* (KDTM), secteurs prioritaires pour l'urbanisation dans la périphérie des grandes villes. Celles-ci bénéficient d'avantages pour l'acquisition des terrains et leur construction. Parallèlement, le gouvernement met en place les structures administratives et opératoires pour permettre leur viabilisation et leur construction. Ainsi, naissent des entreprises publiques à autonomie de gestion. Ce sont des entreprises d'économie mixte, mêlant des intérêts publics et privés. Elles gèrent leurs capitaux de façon à rentabiliser les investissements à très court terme, à l'image d'une compagnie privée, tout en bénéficiant des structures et des moyens logistiques et humains de leur institution de tutelle (CERISE, 2010).

Les réformes foncières et l'ouverture économique

Cependant, ces projets diffèrent de leurs prédécesseurs sur des points essentiels tels que la taille des appartements (ceux des KDTM sont d'une taille trois fois supérieure à celle des KTT), leur structure, les modalités d'attribution (dans le premier cas, les logements sont loués à des fonctionnaires, des ouvriers et des militaires), tandis que la classe ayant accès aux KDTM est beaucoup plus aisée, notamment car les logements sont en accès à la propriété et subissent des surcotes foncières très élevées en raison de la spéculation foncière en œuvre. En effet, la demande est si importante que leur commercialisation est close avant même la mise en chantier des immeubles. Théoriquement, les logements sont attribués selon une liste prioritaire composée des fonctionnaires et des résidents hanoïens. Même si l'annonce délivrée par les entreprises chargées de la construction et de la commercialisation cible les fonctionnaires, le système d'attribution n'a pas repris les fondements idéologiques et sociaux des KTT. Bien que la construction, le financement et la commercialisation des logements relèvent des compétences de circuits semi-publics avec une implication importante des institutions publiques de tutelle, ils entrent dans le circuit de la spéculation privée dès leur vente (CERISE, 2010).

Ainsi, le droit au logement, érigé comme droit fondamental de l'État socialiste, subit les contrecoups de l'économie de marché. Celle-ci pose par ailleurs le problème du financement des infrastructures publiques dans un contexte de rentabilisation des investissements privés, en l'absence de capacité de l'État à débloquer suffisamment de fonds pour y participer.

L'« État avec le peuple » : étalement urbain et autoconstruction (les années 1990)

À la fin des années 1980, une formule mixte de construction de logements fut élaborée par les réformistes au sein du Parti. Par l'ordonnance de décembre 1985, le gouvernement crée une nouvelle politique du logement conceptualisée par la formule « l'État et le peuple travaillent ensemble ». Au lieu de financer la construction de logements pour leurs employés sur le budget de l'État, les organismes et entreprises publics font appel aux fonds des particuliers. Dans l'esprit des concepteurs de cette politique, ces entreprises et organisations d'État doivent être les véritables responsables de la construction.

Jusqu'à l'adoption des réformes, elles sont la concrétisation du principe politique d'encadrement de la population par une multitude d'organisations sociales et politiques. Ce sont elles qui doivent financer les travaux, l'État se contentant

de mettre les terrains à disposition pour un prix très bas. Elles reportent ensuite les coûts d'aménagement sur le prix de transfert des terrains et des logements aux particuliers. Ceux-ci n'ont pas l'initiative de la construction. En tant que salariés ou membres d'organisations, ils postulent à un lot ou à un logement sur un terrain qui leur est attribué par leur employeur. Le partenariat est ainsi réservé aux mêmes catégories de la population que l'attribution des KTT : les cadres du parti, les salariés du secteur public, les militaires et les ouvriers. Une sélection sur critères de mérite au travail et en fonction des activités politiques ou syndicales achèvent de favoriser les soutiens du régime parmi la population.

Mais ce sont les individus qui prennent le dessus sur les organisations dans la production. Une première raison tient au fait que ce sont eux qui apportent les ressources nécessaires et qu'ils choisissent le type de construction qu'ils souhaitent. La construction de logements collectifs est ainsi inexistante. En outre, la politique de partenariat va à l'encontre de l'organisation institutionnelle de la production de logements. Les administrations et les entreprises restent figées dans leur mode de fonctionnement. Trait récurrent et fondamental de la réforme vietnamienne, ce sont les « gens » qui prennent les choses en main et s'organisent au sein de chaque entreprise, de chaque institut ou ministère pour trouver des terrains et faire construire. Les entreprises se contentent de redistribuer les terrains attribués par l'État à leurs employés. La plupart ne financent même pas l'aménagement des terrains.

Dans ces conditions, ce sont les particuliers qui prennent le relais et deviennent les acteurs essentiels de la production de logements. C'est la récupération populaire du partenariat qui en fait un moment clé de la politique vietnamienne. Les gens se rendent compte qu'ils peuvent désormais construire librement leurs maisons, les vendre et les louer. Puisque le logement est désormais considéré comme un bien marchand, le pendant juridique de cette réforme comprend nécessairement le droit de louer et d'acheter des logements et donc la reconnaissance de droits de propriété sur les terrains. L'ordonnance de 1985 prévoit que les particuliers transmettent leur droit de propriété, mais seulement en cas de divorce, déménagement, accident...

La population perçoit la politique de partenariat comme une reconnaissance officielle de la production individuelle jugée illégale jusqu'alors. Elle s'engage massivement dans les brèches déjà existantes du système foncier administré pour acquérir tous les terrains libres. Le mode traditionnel d'accès au foncier par achat de terrains inutilisés aux organisations ou dans les villages péri-urbains prend une dimension inconnue jusqu'alors. Dès les années 1988-1989, des terrains vierges, des jardins paysans ou encore des lacs de la capitale se résorbent progressivement sous l'effet des constructions individuelles.



© François Carlet-Soulaiges / Nôl Pictures

Illustration 7
Les nouveaux quartiers résidentiels dans les rizières à l'ombre des tombes

L'oppression ayant disparu, les mécanismes de marché peuvent « refaire surface » et la valeur jusqu'ici cachée des biens s'exprimer pleinement. L'émergence de ce marché foncier « de fait » est alors en contradiction avec le principe politique du partenariat, car il n'a jamais été envisagé par l'État de mettre un terme à la gestion étatique des terrains. Ce sont les ventes et achats des maisons qui sont autorisés, mais non celles et ceux des terrains.

Bien que de qualité inégale, l'autoproduction est salutaire sur le plan des conditions de logement : près de 10 m² par habitant en 1997 à Hà Nội. En revanche, elle ne fait qu'aggraver les problèmes d'urbanisme à l'échelle de la

ville : surcharge des réseaux, dégradation de l'environnement, encombrement des rues. C'est dans ce contexte qu'il faut replacer la volonté des pouvoirs publics d'aménager de nouvelles zones d'habitat et d'activités à Hà Nội dès le début des années 1990.

Un des principes du partenariat État-population est la production d'un environnement bâti de bonne qualité. Les nouvelles zones d'habitat doivent se composer d'immeubles collectifs de logement construits par les organismes publics et de maisons individuelles bâties par les particuliers sur des terrains aménagés par ces mêmes organismes. Les plans de lotissement sont généralement

Les réformes foncières et l'ouverture économique

élaborés par des services de la construction ou de la municipalité. Ils sont ensuite visés par le bureau de l'architecte en chef ou le service de la construction et font l'objet de délivrance de permis de construire.

Les particuliers se chargent alors de construire leurs logements et les organismes employeurs doivent veiller à l'installation des réseaux, ainsi qu'à la construction d'immeubles collectifs. Cependant, celle-ci ne fonctionna jamais. Les particuliers refusent de payer des avances sans avoir des garanties sur la réalisation de ces logements et sur la durée de construction. Il n'y a pas de demande pour ce type de logements. Les particuliers aspirent à un logement individuel et non à un appartement dans un immeuble collectif. La très mauvaise réputation des immeubles construits durant la période précédente compte pour beaucoup dans cette attitude. Les terrains mis à disposition des organismes ne sont donc pas construits par ceux-ci sous forme d'immeubles collectifs, mais simplement lotis et transférés aux employés qui se chargent ensuite de les aménager et les construire.

• Une production d'inégale qualité : le cas de Giáp Bât

Le quartier de Giáp Bât Nord a été construit sur un étang remblayé de 2,6 ha au sud de la capitale. Localisé dans une zone très basse, il comprenait un tiers de sa superficie en plan d'eau. Jusqu'à ce qu'il soit intégré dans l'arrondissement de Bà Trung en 1981, le village de Giáp Bât était alors spécialisé dans l'élevage de poisson (PHAM THÁI SON, 2010).

La forte présence de l'eau suggère la nécessaire participation de l'État et de ses services pour la viabilisation des terrains pour la construction. Huit organismes reçurent des terrains à aménager en partenariat entre 1991 et 1995.

La volonté de réaliser un nombre maximum de lots est une caractéristique commune à la politique de partenariat. Face à la pression des organismes publics, la municipalité ne réussit pas à réserver des surfaces suffisantes pour les espaces non bâtis ou la voirie (les contrats avec la municipalité stipulent que 40 % de la superficie des terrains doit être octroyé à la voirie, aux espaces et équipements publics) (planche 18), notamment parce que des terrains sont destinés à des hauts responsables d'organismes particulièrement puissants au sein de l'appareil d'État.

Les lots sont ensuite transférés aux employés sans aucun aménagement. À l'origine, les organismes employeurs comme les employés pensent que cette tâche

revient à l'État, c'est-à-dire aux services municipaux. Bien que n'obtenant pas d'engagement précis de ceux-ci, ils se lancent malgré tout dans la division et la distribution des lots. Très souvent, c'est la terre qui semble essentielle à la population. Il faut tout faire pour obtenir un terrain, la question des réseaux se règlera plus tard. À Giáp Bât, c'est seulement une fois que tous les employés ont pris physiquement possession de leurs terrains qu'ils font installer les réseaux.

Les permis de construire précisent que le réseau d'égout et d'alimentation en eau doivent être réalisés avant de commencer à construire. Ils ne tranchent pas le conflit entre les employés et les organismes, puisque les deux peuvent les financer. En revanche, les travaux doivent être réalisés par une entreprise spécialisée. Les employés se cotisent donc pour financer l'installation du réseau d'eau, mais leur participation n'est pas suffisante pour acheter une canalisation répondant aux normes.

Tout dépend, donc, de la puissance financière des organismes employeurs et des négociations avec leurs employés. Parfois, ce sont les ouvriers construisant la maison qui s'en chargent. Si le raccordement au réseau électrique, techniquement assez simple, ne pose pas de problème, la construction de routes goudronnées ou cimentées reste souvent en suspens. À Giáp Bât, en 1999, soit huit ans après les premières constructions, la voirie n'est pas toujours aménagée.

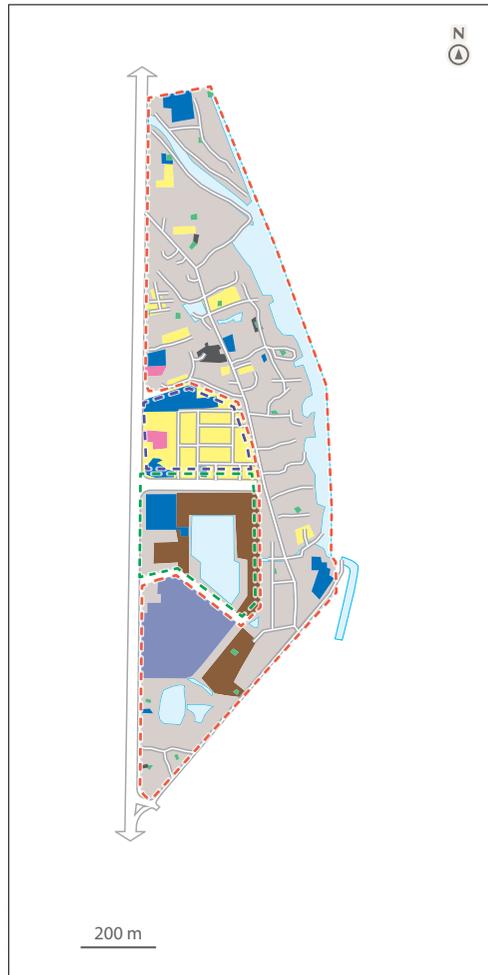
D'une manière générale, la population refuse de payer pour les infrastructures publiques, que ce soit sous forme d'impôt local ou de participation aux travaux au cas par cas. Les habitants préfèrent utiliser les petites communautés de voisinage pour financer les infrastructures. On retrouve ici le goût de la population vietnamienne pour les micro-communautés où tout le monde se connaît et se contrôle et la défiance de la population envers son administration et l'État en général.

Dans les premières années du partenariat, les particuliers font construire eux-mêmes leur maison. Ils disposent pour cela d'un permis de construire délivré individuellement, mais concernant tous les lots attribués à un même organisme.

Les permis de construire délivrés en 1992 pour le lot attribué au ministère de l'Intérieur fixent la hauteur de tous les bâtiments à deux niveaux (3,3 m par niveau). Ils ne sont pas respectés et un troisième, et parfois, un quatrième niveau sont ajoutés. Dans les années 1994-1995, prétextant de la mauvaise qualité de l'environnement bâti ainsi réalisé et de la mauvaise qualité des infrastructures, la municipalité impose aux organismes la réalisation des travaux d'infrastructure et la construction du gros œuvre par ses compagnies de construction.

Giáp Bát, un quartier péri-urbain construit sur un étang et destiné aux fonctionnaires

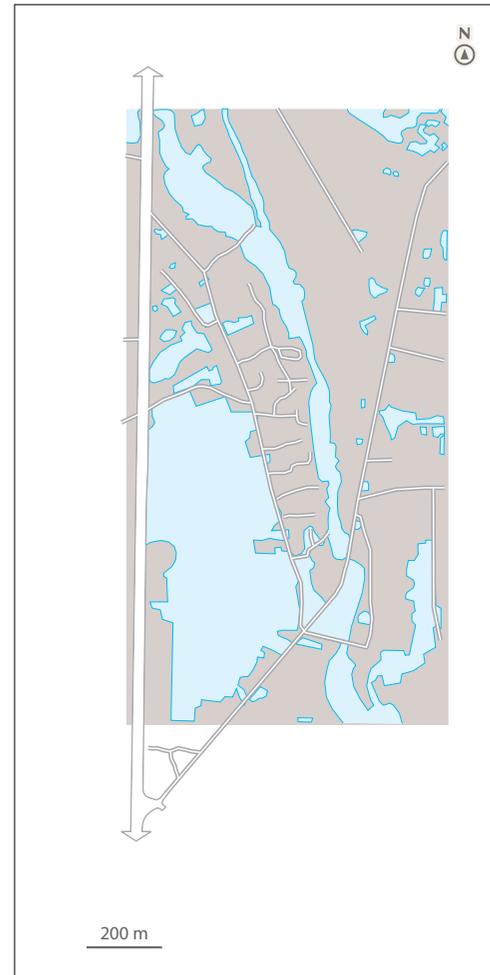
Plan d'occupation des sols de quartier de Giáp Bát en 1997



© IRD, 2015

Source : Hanoi Institute of Planning and Construction

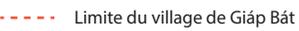
Les lacs à Giáp Bát en 1986

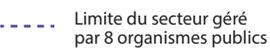


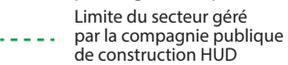
Source : carte sans source extraite de PHAM THAI SON, 2010

 Lac, étang

 Voirie

 Limite du village de Giáp Bát

 Limite du secteur géré par 8 organismes publics

 Limite du secteur géré par la compagnie publique de construction HUD

 Éducation

 Bureau administratif

 Gare de bus

 Végétation

 Tissu villageois densifié

 Édifice religieux

 Nouveau lotissement

 Édifice commercial

 Lac, étang

 Voirie

 Zone bâtie

Les réformes foncières et l'ouverture économique

Au total, le partenariat n'atteint pas ses objectifs sur le plan foncier (dédensifier le centre de la capitale), ni sur le plan politico-social (éviter la marchandisation des terrains et permettre le logement des salariés à bas revenus) ni sur le plan urbanistique (réaliser des quartiers bien équipés).

En 1997, les plans d'eau de Giáp Bát Nord sont pratiquement tous remblayés et transformés en terrains construits avec une très forte densité de population évaluée à 250 hab./ha en 2003, selon Jica (la population est passée de 1992 à 2006 de 9 367 à 15 369 habitants). Les habitants originaires du village ne représentent plus que 25 % de la population totale du quartier en 2006. Le quartier est régulièrement soumis aux inondations pendant la saison des moussons, en l'absence d'infrastructures de drainage adéquates pour évacuer les eaux de pluie dans cette zone très basse. Lors des inondations d'octobre 2008, 40 sites du quartier sont restés avec un mètre d'eau pendant plusieurs jours (PHAM THÁI SON, 2010).

La reprise en main par l'État et les entreprises (les années 2000)

Sans qu'il soit possible de la dater précisément, une évolution dans les formes prises par l'extension urbaine a lieu au tournant des années 2000. En 1998-1999, suite à la crise financière asiatique, la désertion des capitaux étrangers conduit l'État à faire pression sur les grandes entreprises nationales de construction pour qu'elles mettent enfin en œuvre des projets d'aménagement résidentiel en attente depuis le courant des années 1990. Il s'agit alors de relancer l'économie en soutenant la construction.

Alors que les activités de promotion immobilière des entreprises vietnamiennes se limitent jusque-là à de modestes opérations de lotissement et à la construction d'immeubles de relogement pour accueillir les personnes déplacées par les travaux d'infrastructures, elles opèrent un changement d'échelle en se lançant dans l'aménagement de quartiers résidentiels de plusieurs dizaines d'hectares, comportant de nombreux immeubles de logement collectif. Les premières réalisations de ce type sont Linh Đàm et Định Công au sud de Hà Nội (planche 19).

Ce type de projet associant aménagement et construction immobilière implique une injection importante de capitaux. Des fusions ont lieu parmi les principales entreprises de construction-promotion pour constituer des groupes disposant des moyens suffisants pour mener à bien ces opérations.

Ces projets d'aménagement de quartiers résidentiels sont perçus par les autorités de Hà Nội comme la solution à de nombreux maux de l'urbanisation des années 1990. Associant une densité résidentielle élevée avec la création de vastes espaces non bâtis, ils sont censés permettre de loger un maximum de personnes tout en proposant une qualité de vie symbolisée par les espaces verts et les infrastructures – autant d'éléments dont disposent les quartiers de lotissements individuels. Ils sont également présentés comme une réponse radicale aux difficultés rencontrées par l'administration pour encadrer la production individuelle (transactions foncières illégales, permis de construire non respectés, etc.).

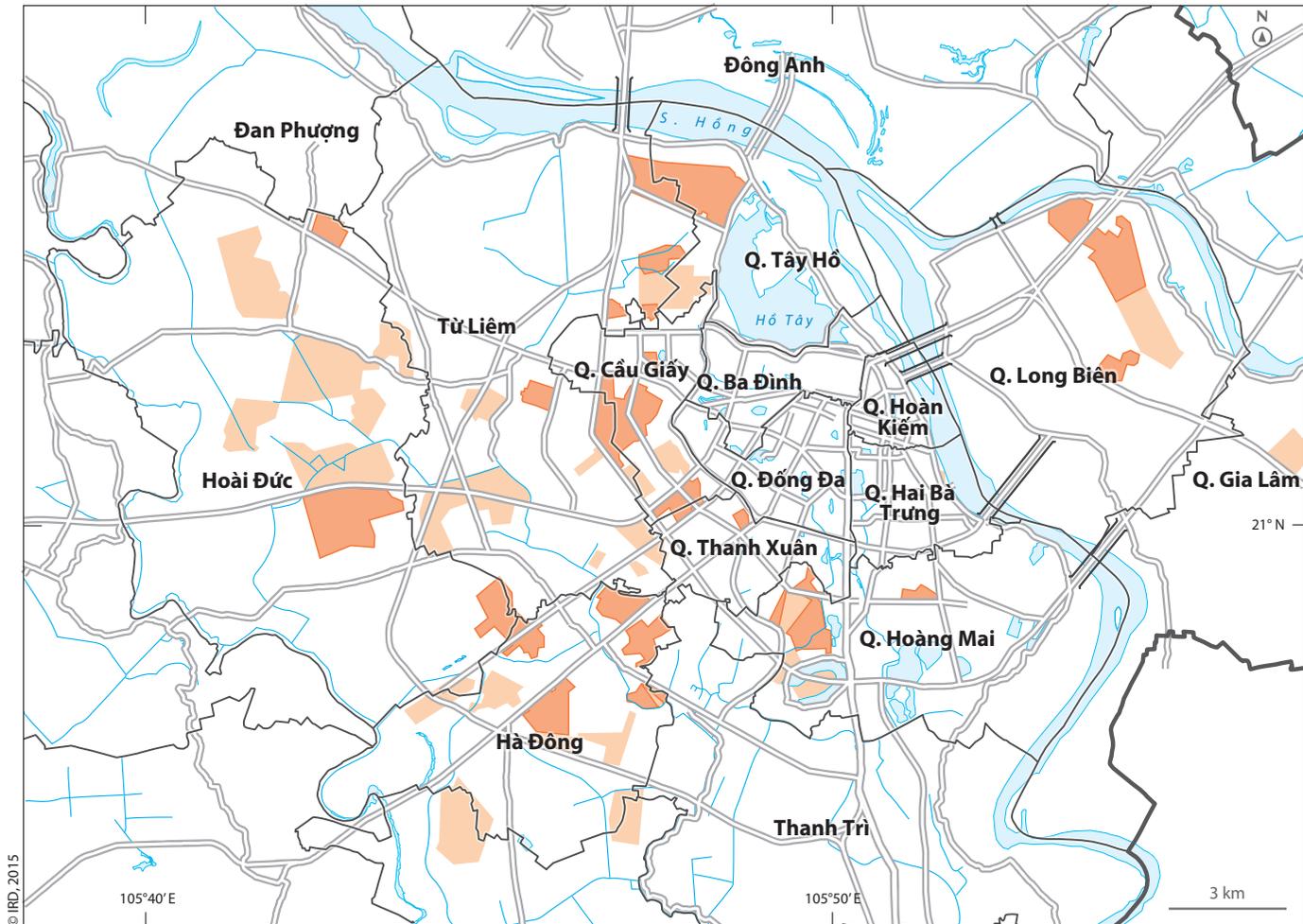
Ainsi en 2002, plus de 25 entreprises parapubliques existent à Hà Nội pour la réalisation des projets résidentiels. Elles sont toutes chapeautées par une institution publique, le ministère de la Construction, ou une administration locale, le comité populaire de Hà Nội, le département de la construction ou encore le département du logement. En 2003, plus de 70 zones résidentielles sont ainsi projetées autour de la capitale, au-delà du second périphérique matérialisé par la rivière Tô Lịch.

Si ces projets sont pensés, entièrement gérés et financés par les nouvelles entreprises parapubliques, la participation directe de la population dans le montage financier de ces opérations n'a pas disparu. Face aux problèmes de mobilisation de fonds et à la désertion des capitaux étrangers du début des années 2000, l'État fait une nouvelle fois appel aux financements des citoyens et réduit également ses ambitions urbanistiques. La traduction de cette politique ne se fait pas attendre : les projets sont immédiatement révisés. Les limites des projets, leurs superficies, la répartition globale des usages du sol, les grands travaux d'infrastructures et le nombre total d'habitants ne pouvaient être modifiés. Les révisions portèrent donc essentiellement sur la structure du bâti, en remplaçant des immeubles de logements collectifs par des maisons individuelles.

En 2000, l'aménagement du projet de Định Công commence. Deux mois plus tard, 27 ha du projet Trung Yên sont mis en chantier. Le projet Yên Hoà est en phase d'indemnisation en avril 2000, alors que les aménagements des projets Trung Hòa Nhân Chính et Sài Đồng préparent les études de faisabilité.

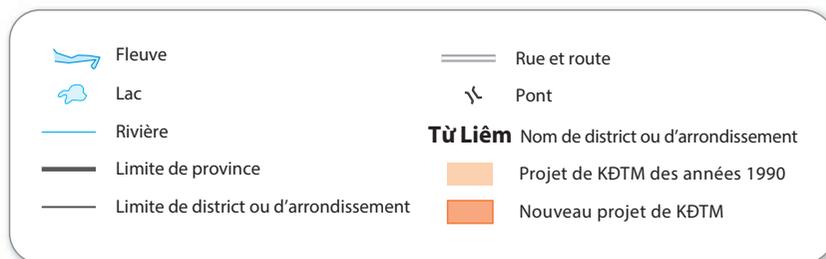
Cette soudaine accélération du rythme de préparation des projets montre bien, *a posteriori*, que l'obstacle des indemnisations des paysans n'est pas aussi insurmontable que le laissent entendre certains aménageurs pour justifier leur inaction. La commercialisation des lots individuels rencontre un vif succès auprès de la population. Début février 2000, alors que l'aménagement des terrains vient

Localisation des KĐTM des années 1990 et nouveaux projets



© IRD, 2015

Sources : document D. LABBÉ, d'après Google Earth et enquêtes



Les réformes foncières et l'ouverture économique

de débiter, 60 % des lots sont déjà vendus. Fin mars, les 100 lots de villas du projet sont vendus et seuls quelques-uns des 900 lots de maisons en bandes restent à acquérir.

Le fait qu'aucun groupe immobilier étranger n'ait accepté de s'associer à ces projets ne signifie pas que les investisseurs internationaux se désintéressent du secteur de l'aménagement urbain à Hà Nội. D'ailleurs certains groupes se sont positionnés sur des marchés durant les années 2000.

Le premier groupe immobilier à proposer un projet d'aménagement à Hà Nội est l'Indonésien Ciputra¹, dès 1992. Il propose au gouvernement et au Comité populaire de Hà Nội de construire une ville nouvelle de 100 000 habitants, sur 392 ha entre le lac Tây et la route de l'aéroport (planche 19). Entre 1992 et 1996, Ciputra élabore son projet. Plutôt qu'une véritable ville, il s'apparente en fait à un gigantesque programme immobilier résidentiel et commercial haut de gamme. La production (artisanale ou industrielle) en est totalement exclue. Les quelques équipements ne sont pas publics, mais privés et sont très clairement destinés à la population expatriée ou vietnamienne très aisée (école et hôpital international).

L'influence de l'urbanisme asiatique contemporain importé des États-Unis conduit à dessiner un parcours de golf au milieu des résidences. Il s'agit en réalité de créer une ville dans la ville, une enclave de prospérité autosuffisante. Le projet connaît des problèmes de financement (dus en partie à la crise financière asiatique de 1997) et revoit à la baisse ses ambitions : la population prévue est une première fois ramenée à 60 000 habitants, puis à 45 000. En 2012, le projet est à moitié construit seulement et en grande majorité habité par des expatriés asiatiques et des vietnamiens bénéficiant de hauts revenus.

Le flux des investissements étrangers entraîne une importante demande de terrains de la part de grands groupes industriels asiatiques intéressés à construire des zones industrielles autour de la capitale. Plusieurs projets concernent également l'aménagement de zones résidentielles et commerciales de luxe pour la population expatriée et vietnamienne fortunée. Si l'on ajoute à ceci les propositions d'aménagement de centres de loisirs et de terrains de golf, c'est une grande partie des terrains péri-urbains de la capitale qui est convoitée par les investisseurs étrangers.

Face à cette pression sur le sol péri-urbain, le ministère de la Construction et la municipalité engagent un processus de révision du schéma directeur, plusieurs

fois mis à jour. Dans les versions révisées, en cours dans les années 2000, ce n'est plus seulement le développement de l'habitat, mais sa relation avec des activités économiques (industrie et service) et les grands travaux d'infrastructures qui sont jugés essentiels. Dans cette optique, les villes nouvelles deviennent l'instrument privilégié du développement urbain.

Le projet Bắc Thăng Long, qui était alors en gestation depuis quelques années, peut alors voir le jour. La demande de construction d'une zone industrielle par le groupe japonais Sumitomo au nord du fleuve Rouge est à l'origine de ce projet. Les terrains situés au nord du fleuve ont très tôt intéressé les industriels, car ils sont au centre du plus important nœud de communication de la capitale formé par le fleuve, la route conduisant à l'aéroport, celle conduisant au port de Hải Phòng et la voie ferrée.

Destinée à accueillir les entreprises étrangères, cette zone industrielle de 300 ha doit entraîner d'importants besoins de logements de la part des cadres expatriés. C'est en grande partie pour répondre à cette demande qu'un groupe d'investisseurs américains propose de réaliser un vaste secteur d'habitat de 273 ha.

Les nouvelles zones urbaines : remplacer les logements collectivistes ?

Les nouvelles zones urbaines (ou KDTM) sont des ensembles à dominante résidentielle combinant tours d'habitation, maisons unifamiliales, grandes surfaces et équipements publics, construits en périphérie des villes, principalement sur des terres agricoles. Les principes guidant cette nouvelle politique du logement au Vietnam avaient été révélés dans le schéma directeur de 1992, mais son envol ne s'est véritablement fait qu'au début des années 2000.

Ces nouvelles zones urbaines sont critiquées par les chercheurs étrangers, mais aussi par la presse vietnamienne, pour leurs effets ségrégatifs. La facture architecturale moderniste de ces zones, les ruptures morphologiques avec la trame urbaine existante et la fragmentation sociospatiale qu'elles représentent sont autant d'éléments qui rendent difficile leur intégration à la ville. Pourtant, les KDTM sont au cœur de la stratégie nationale pour le logement à l'horizon 2020.

Alors que plusieurs chercheurs étrangers attribuent ces effets ségrégatifs aux forces de la néolibéralisation ou aux désirs de différenciation des nouveaux riches, il nous semble plus approprié d'en chercher d'autres causes. D'une part, l'État viet-

namien rencontre des difficultés à maîtriser la spéculation foncière, au cœur des stratégies d'enrichissement depuis 1990, marquée par de nombreux délits d'initiés liés aux mécanismes de financement des nouveaux logements (et à l'absence d'un système bancaire fonctionnel). D'autre part, il existe un écart entre la valeur marchande des nouveaux logements et les compensations données aux ménages expropriés.

À l'origine, la politique des KĐTM requérait que 30 % à 50 % des nouveaux logements construits soient accessibles à une population à faibles revenus² (*thu nháp thấp*). Le schéma directeur de 1992 perpétuait en ce sens les objectifs socialistes du logement subventionné de la période collectiviste, tout en proposant une vision étatique renouvelée de l'habitat urbain, respectueux des nouvelles aspirations résidentielles (logements plus vastes, unifamiliaux, services privés intégrés au logement, etc.). Le nouveau modèle des KĐTM s'éloigne donc volontairement du modèle des « zones collectives » (KTT) qui préconisait des logements minimalistes.

À partir de 1954, la politique du logement vietnamienne lançait ce vaste programme de construction de logements subventionnés afin de satisfaire les besoins en logement des employés du nouvel État socialiste indépendant³. Les KTT constituaient la première opération de lotissement résidentiel à grande échelle menée de façon autonome par l'administration vietnamienne. Pendant cette période, l'État socialiste a construit de toutes pièces des quartiers autosuffisants, organisés en unités de voisinage autour d'équipements collectifs publics (école, parc, clinique médicale). Ce modèle d'habitat s'inspirait largement de ce qui se faisait à la même époque dans les pays socialistes d'Europe de l'Est et d'Asie.

Les nouvelles zones urbaines des années 2000 n'ont pas cette facture sobre et collectiviste, mais elles sont construites à partir de principes similaires à ce qui avait régi la politique des KTT : on fait table rase des constructions existantes sur des terres agricoles révoquées par l'État, on efface les traces de cette histoire agricole (réseau hydraulique, buttes sacrées, cimetières), on ignore les villages adjacents à ces nouvelles zones, on conçoit l'espace à aménager à partir d'un réseau routier entrecoupé d'autoroutes.

Les KĐTM sont également planifiés de façon « synchronisée », c'est-à-dire que les immeubles commerciaux, résidentiels et publics doivent être construits simultanément afin de produire des espaces multifonctionnels qui se veulent auto-suffisants (et éviter le syndrome nord-américain des *central business districts* déserts après les heures de bureau).

Ce retour marqué de l'État vers la production planifiée et moderne de logements fait suite à une période d'intense autoproduction de logements qui avait été formellement reconnue à la fin des années 1980 avec l'abandon officiel de la politique des KTT et l'adoption d'un protocole de coopération entre « l'État et le peuple » qui invitait les acteurs privés à devenir les maîtres-d'œuvre dans la production de leur propre habitat dont ils pouvaient désormais être les propriétaires légitimes.

À la différence du modèle des KTT, les KĐTM s'inscrivent dans l'ouverture du pays vers les marchés. On ne parle pas ici de logements subventionnés, mais d'un mécanisme de financement qui encourage la spéculation foncière au désavantage des moins bien nantis. Les autorités publiques transfèrent à faible coût les droits d'usage de la zone à développer à un promoteur. En retour, celui-ci doit y développer les infrastructures (aqueducs, égouts, électricité), équipements publics et parfois aussi une partie du réseau viaire. Ces équipements sont ensuite rétrocédés aux compagnies municipales de services urbains.

La construction de logements est financée par les acheteurs-investisseurs qui paient les droits d'usage et de propriété de leur logement en quelques versements étalés sur une courte période en amont et pendant la construction. Le premier prix de vente est théoriquement fixé par la municipalité lors de l'approbation du projet immobilier. Cependant, ces logements sont typiquement revendus plus d'une fois avant leur livraison. Les prix de revente ne sont contrôlés que par les lois du marché.

Ce modèle financier favorise les délits d'initiés et procure aux logements des valeurs marchandes plusieurs fois supérieures aux compensations reçues par les villageois adjacents pour la perte des terres agricoles sur lesquelles sont construites ces nouvelles zones urbaines.

Conclusion

Les premières réformes foncières et administratives pour dynamiser l'investissement dans le secteur de la construction et enrayer la pratique de l'autoconstruction populaire des années 1980 et 1990 ont montré l'importance des alliances entre le secteur public, seul capable de faciliter l'accès au foncier, et le secteur privé (vietnamien ou étranger) détenant les capitaux. En l'absence de capitaux suffisants pour investir dans la construction, les services publics ont mobilisé le foncier comme source de revenus.

Les réformes foncières et l'ouverture économique

Après plus d'une décennie de construction par les habitants et de petits promoteurs, dans le cadre de la politique « l'État et le peuple construisent ensemble », le retour vers les grandes opérations immobilières dans le cadre de la nouvelle politique urbaine de l'État marque l'entrée en force des investisseurs étrangers et de leur alliance avec des entreprises autrefois publiques de la construction.

L'ouverture vers l'étranger, le désir de hisser Hà Nội au rang des grandes capitales du Sud-Est asiatique nécessitent des réformes plus libérales et un territoire pour la capitale à la hauteur des ambitions du gouvernement. Mais cette urbanisation par le « haut » parviendra-t-elle à enrayer celle par le « bas », et à imposer son modèle de ville dans cette plaine densément peuplée ?

1) M. Ciputra, à la tête du cinquième groupe industriel indonésien, fait partie d'une délégation d'investisseurs de l'archipel venue prospecter le marché vietnamien lors d'une visite du président Suharto. Celui-ci aurait eu l'idée de créer une ville nouvelle lors du trajet le conduisant de l'aéroport au centre-ville, en traversant les rizières à l'ouest du lac Tây.

2) Le qualificatif « faibles revenus » désigne essentiellement les employés de la fonction publique (enseignants, personnel de santé, employés de bureau), les militaires et les familles dites de « politiques publiques » (*gia đình thuoc dien chinh sach*) dont un des membres a joué un rôle dans les guerres coloniales et américaines. Leurs revenus étant faibles, l'État mène une action en leur faveur à travers sa politique du logement. Cette catégorie de ménages n'est pas assimilable à la population pauvre vivant dans les campagnes ou aux migrants illégaux qui ne sont pas visés par la politique du logement.

3) On estime cependant que seul 30 % du personnel de l'État a pu bénéficier d'un logement subventionné. Les nouveaux ménages qui se forment en ville au cours de cette période s'entassent donc dans les logements des quartiers centraux et dans ceux nouvellement construits dans les zones collectives, une situation que traduisent les densités de population records observées au sortir de la guerre.

La ville de demain : réformes territoriales et projets urbains

S. Fanchette, C. Musil, P. Moustier, Nguyễn Thị Tân Lộc

Depuis la fin des années 2000, le gouvernement vietnamien a décidé d'accélérer le processus d'intégration du Vietnam dans la mondialisation et de lui donner une capitale à la hauteur de ses ambitions. Il a, d'une part, élargi le territoire de la province-capitale, financé un schéma directeur pour la construction de Hà Nội à l'horizon 2030 avec prévision pour 2050 et mis en place toute une série de réformes foncières et administratives pour donner aux provinces les moyens d'aménager leur territoire, et « libérer » les terres agricoles pour les rendre constructibles. De nombreuses réformes financières visent à faciliter l'investissement étranger dans ce pays en transition vers l'économie de marché.

« À l'échelle urbaine, l'insertion dans la mondialisation se traduit par une requalification des centres (avec l'apparition d'hypercentres verticalisés, porteurs des signes de modernité urbaine) et la structuration des périphéries (villes nouvelles, parcs technologiques, grands centres commerciaux et zones industrielles). Il en résulte de nouveaux rapports centre-périphérie, portés par des modes de fabrication urbaine spécifiques liés à l'internationalisation » (GOLDBLUM et FRANCK, 2007). Pour moderniser la capitale il est question de supprimer toutes les formes de ruralité et d'informalité propres à cette ville fondée sur un substrat de villages. Ainsi, les petits marchés de quartier et la vente de rue sont bannis du centre-ville et des artères les plus importantes.

Les modèles urbains apportés par les investisseurs organisent la ville autour d'un système autoroutier dense, valorisant la voiture individuelle, qui doit relier les différentes roades autoroutières, le centre-ville, les nouvelles zones urbaines, les parcs industriels et les villes satellites. Les périphéries urbaines sont devenues les nouvelles frontières des villes et de la globalisation, car elles accueillent les activités dont les villes se débarrassent, mais surtout que les pays occidentaux délocalisent, et sont le lieu privilégié d'intervention de nombreux investisseurs. Ces zones autrefois considérées comme l'hinterland agricole des grandes villes sont devenues l'hinterland industriel des grandes villes et, donc, du monde globalisé (LEAF, 2008).

Cependant, de nombreux experts remettent en cause la validité des schémas directeurs pour le Vietnam dans le contexte du désengagement de l'État, de la fragmentation des pouvoirs au sein de la province-capitale, de la montée en force des promoteurs dans l'aménagement urbain et de la prépondérance du rôle des forces du marché dans l'extension urbaine. Si le passé planificateur de l'État reste toujours vivace dans les esprits, dans la réalité, il s'avère qu'aucun schéma directeur n'a pu être suivi jusqu'à présent : le récent boom économique des cinq dernières années et les lourds investissements effectués dans le développement urbain ont peu à voir avec les orientations élaborées jusqu'alors. Les experts s'interrogent sur la fiabilité de tels projets *top-down* sans moyens institutionnels sur le terrain pour les faire

La ville de demain : réformes territoriales et projets urbains

appliquer, les collectivités locales manquant de moyens de coercition, d'expertise, de finances après plusieurs décennies de planification autoritaire (WILSON, 2009). M. LEAF (2008) dénonce, avec d'autres spécialistes de l'urbanisation en Asie du Sud-Est (Shatkin en 2008 pour le cas de Manille), la privatisation de la planification urbaine et péri-urbaine, caractéristique commune à tous les pays de la région, à travers des schémas directeurs conduits par des entreprises privées qui sont à l'origine de la mise en place de mégaprojets urbains.

De même, pour M. LEAF (1999), la contradiction de la politique d'aménagement urbain du gouvernement vietnamien repose sur le fait que son administration se comporte comme si elle maîtrise le développement urbain à travers tout un arsenal de lois, de schémas directeurs, qu'elle contrôle les pratiques de la population en matière de construction et d'accès au foncier, alors que le financement de l'aménagement planifié repose essentiellement sur des mégaprojets étrangers. Ainsi les réformes de l'État en matière d'aménagement s'orientent vers une amélioration des conditions de l'investissement étranger pour mieux intégrer le Vietnam dans l'économie mondiale, tandis que la gouvernance locale s'attache à contrôler le développement très rapide de la construction informelle locale.

Élargissement territorial d'une métropole internationale

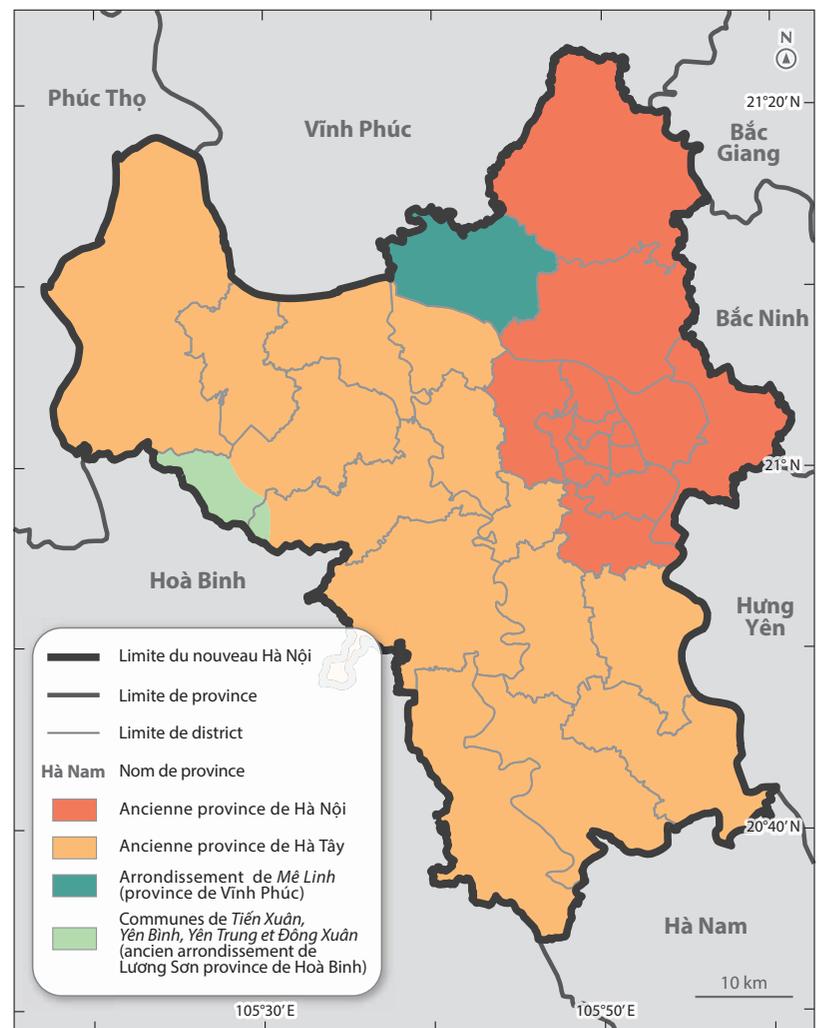
• Renforcement du pouvoir de la capitale à l'échelle locale, nationale et régionale

En août 2008, le gouvernement vietnamien a décidé d'étendre les limites administratives de la province-capitale en annexant la province occidentale de Hà Tây, le district de Mê Linh (province de Vinh Phúc) et quatre communes de la province de Hòa Bình. L'annexion de ces territoires a triplé la superficie de Hà Nội (3 300 km² contre 900 km²) et doublé sa population (6,4 millions d'habitants contre 3 millions auparavant) qui reste à 60 % rurale (figure 11). Cette extension s'explique par une volonté politique de l'État de faire de Hà Nội une ville « mondialisée » et de limiter les obstacles à la mise en valeur de la capitale, notamment le contrôle du foncier. Ce choix hautement politique remet en cause le processus de décentralisation en cours, l'État cherchant à contrôler la politique d'aménagement de la province de Hà Tây, connue pour la gestion erratique de ses terres distribuées sans discernement à de nombreux promoteurs fonciers, en l'intégrant administrati-

vement dans la capitale. Cette dernière risquait de rentrer en concurrence avec la province-capitale. Après plusieurs décennies de politique anti-urbaine, l'État veut traduire spatialement sa réussite économique en élargissant l'envergne de Hà Nội et marquer son rang dans l'aire régionale des pays de l'Asean.

Depuis les années 2000, de nombreuses réformes foncières, budgétaires et de décentralisation ont renforcé le pouvoir des provinces dans l'aménagement de leur territoire. En effet, la refonte de la loi sur le budget d'État de 2002 (mise en application en 2004) a permis aux provinces d'augmenter leurs sources de revenus autonomes *via* l'application de taxes collectées pour la plupart, liées à l'exploitation du foncier et aux activités économiques à caractère urbain. Puis, en 2003, une refonte de la loi foncière affecte aux provinces le droit de changer l'usage des

Figure 11 – ANCIENNES ET NOUVELLES LIMITES DE HÀ NỘI



Source : dessin C. MUSIL à partir information ministère de la Construction

sols et de convertir les terres agricoles en terres constructibles (loi foncière 2003, art. 36). Enfin, en 2006, par le décret 108, le ministère de la Planification et de l'Investissement a transféré aux provinces une partie de son pouvoir d'approbation des projets d'investissement sur leur territoire (en deçà de 75 millions USD) (LABBÉ et MUSIL, 2011). Ces nombreuses mesures profitent aux provinces qui connaissent une industrialisation et une urbanisation accélérée et encouragent les autres à stimuler l'activité foncière sur leur territoire.

À partir de 2005, l'ancienne province de Hà Tây a profité de ces nombreuses mesures de décentralisation et a simplifié les procédures administratives et minimisé les obstacles à l'investissement sur son territoire. Les autorités ont également facilité l'accès aux terres agricoles stratégiquement situées à proximité de Hà Nội aux acteurs du développement immobilier. Elles ont aussi mis en place de nouvelles politiques visant à accélérer la libération des terres par la création d'un fonds de dédommagement des agriculteurs expropriés. Ces mesures ont eu un impact significatif sur la croissance des investissements et de l'activité foncière sur le territoire de cette province.

En 2008, les projets de développement résidentiel approuvés sur le territoire de Hà Tây ont dépassé en nombre, superficie et capital investi ceux de même type approuvés sur le territoire de Hà Nội (*Vietnam Economic Times*, April 2008). En effet, les projets urbains sur le territoire de la capitale souffrent de nombreuses lourdeurs administratives conjuguées au manque de disponibilité de terres constructibles et à la valeur beaucoup plus élevée des terrains à Hà Nội que dans les provinces limitrophes. Par ailleurs, le marché immobilier est contrôlé par les entreprises d'État ou anciennement publiques, bénéficiant de relations étroites avec les autorités gestionnaires des sols à urbaniser. Dans un contexte où une large part de la création de richesses repose sur l'accès aux terres urbanisables, l'absorption de Hà Tây a permis aux individus les mieux connectés au pouvoir de s'enrichir très rapidement. L'apposition du sceau « Hà Nội » sur de vastes territoires à l'ouest de la ville a provoqué une augmentation vertigineuse de leur valeur foncière (LABBÉ et MUSIL, 2011).

• Les moyens territoriaux et urbanistiques d'un projet de métropole

Dotée d'un territoire élargi, la province-capitale cherche, à travers le schéma directeur de 2011, à donner les grandes orientations de l'aménagement de cette future métropole qui, à l'horizon 2030, devrait contenir 10 millions d'habitants, et tenter de donner une image projetée du développement socio-économique

de son territoire. La métropole de 2030 sera constituée de deux types d'espaces, aux densités démographiques et aux fonctions variées, adaptés, en principe, aux contraintes qu'impose sa situation dans une région deltaïque, fortement sujette aux risques d'inondation (planche 20) :

- la zone urbaine densément peuplée concentrera plus de 7 millions d'habitants sur 32 % de la superficie de la ville en 2030, soit 65 % de la population. Elle sera composée de la ville centrale existante et de ses extensions. La zone péri-urbaine localisée entre les périphériques 3 et 4, jusqu'à la rivière Đáy, sera complètement urbanisée. Les projets de quartiers urbains sont là pour répondre à des demandes : celles réelles, de l'économie de l'investissement, celles convenables à annoncer, faire du logement. Ces quartiers se développent actuellement entre les périphériques 3 et 4 et le long des axes de communication, telle la ville de An Khánh Nord, rebaptisée Splendor, située le long de l'autoroute Lãng Hòa Lạc. Cinq villes satellites seront construites dans un rayon de 20 à 30 km et reliées entre elles et au centre-ville par un réseau autoroutier de grande envergure. Elles vont concentrer théoriquement le gros de la création des emplois industriels, notamment dans la ville technopole de Hòa Lạc qui sera dotée d'un parc industriel de plus de 1 500 ha en cours d'achèvement ;
- un « corridor vert » devrait être maintenu dans les vallées des rivières Đáy et Tích, sujettes à des risques élevés d'inondation, entre la ville compacte et les villes satellites. Le concept de corridor vert peut être considéré comme un élément de « marketing » du territoire pour répondre au discours ambiant du développement durable, de la ville verte, des équilibres entre compacité et étalement (compacité de l'urbain, étalement des espaces verts ou à conserver en l'état pour y maintenir une agriculture, des activités artisanales...).

Le corridor vert, un aménagement déconnecté des dynamiques foncières métropolitaines?

Le concept de « corridor vert » constitue l'un des principaux partis pris d'aménagement du schéma directeur à l'horizon 2030 derrière la volonté étatique de développer sur le territoire municipal un chapelet de villes satellites. Deux millions de ruraux (sur les trois que comptera la province) vivront dans les villages d'agriculteurs ou d'artisans de ce corridor. Dans cet espace à plus faible densité,

- 40 % des terres seront destinées à l'agriculture intensive, aux parcs et zones de conservation de la biodiversité et du patrimoine culturel. Tout développement urbain et industriel y sera proscrit et l'on compte y maintenir 40 000 ha de terres agricoles pour assurer l'autosuffisance alimentaire ;

La ville de demain : réformes territoriales et projets urbains

- dans les 28 % restants, des clusters de villages très développés s'adonneront à l'artisanat et à la transformation des produits agricoles ;
- trois éco-villes d'environ 60 000 habitants (Phúc Thọ, Quốc Oai, Chúc Sơn) seront édifiées à l'intersection de l'autoroute « plantée » qui traversera la province du nord au sud et des trois transversales est-ouest. Ce sont les seuls endroits où cette autoroute sera urbanisée. De faible densité, ces villes seront aménagées avec de nombreux espaces verts, notamment aux abords des rivières et des cours d'eau, axes de drainage essentiels en période de mousson.

La conservation d'une partie des espaces ruraux et verts constitue un critère majeur pour assurer le développement durable de la capitale vietnamienne. Il prend en compte à la fois sa vulnérabilité face aux inondations, mais aussi la nécessité de maintenir des terres cultivées pour l'alimentation en produits agricoles de la capitale, des villages de métier et des espaces verts pour des raisons socio-économiques et environnementales. On a vu, chapitre 1, combien les vallées des rivières Đáy et Tịch étaient vulnérables en cas de diversion d'une partie de la crue du fleuve Rouge, notamment parce que plusieurs milliers d'habitants se sont installés dans les zones non protégées par les digues. La protection contre les inondations fluviales et pluviales de la province de Hà Nội élargie constitue ainsi un des enjeux majeurs pour les autorités municipales.

Toutefois, le schéma directeur à l'horizon 2030 ne prévoit pas de faire de ces espaces des « sanctuaires ». Au contraire, l'idée proposée est de laisser une certaine flexibilité dans l'évolution de ces zones tout en les maintenant à distance de la pression urbaine, mais aussi de l'étalement des villages urbanisés. En outre, la gestion du territoire de Hà Nội devrait s'appuyer sur la loi de la capitale devant être promulguée en 2012 (MUSIL, 2011). Cependant, le maintien par la simple réglementation d'un « corridor vert » dans la zone inondable des rivières Đáy et Tịch où la construction est par principe limitée, notamment celle en hauteur, paraît bien vulnérable. La conservation, somme toute flexible, de cet espace se trouve fragilisée par les dynamiques foncières métropolitaines, par des choix politiques réversibles et par une économie urbaine en pleine expansion.

• Un concept mou aux délimitations floues

Tout d'abord, le concept du corridor n'est pas très clair dans la volonté de maintenir l'agriculture, notamment modernisée, sans hypothéquer son développement, ceci dans un contexte de développement économique, fondé sur les investissements obtenus par les plus-values foncières.

Par ailleurs, la délimitation du corridor vert manque de précision : il n'existe aucune carte détaillée, au maillage communal, de ses limites. Formé d'espaces diversifiés en matière de vulnérabilité aux inondations, il nécessiterait une législation en matière de construction plus adaptée aux différents milieux. En effet, trois zones se dégagent grossièrement. La zone vulnérable aux risques d'inondation correspond à celle de l'enneigement des deux vallées Đáy et Tịch en cas de dérivation de la crue du fleuve Rouge (planche 20), tandis que l'interfluve et les espaces localisés entre les villes satellites et la zone ennoyée sont moins soumis aux risques.

Cela constitue en lui-même un gage de vulnérabilité pour l'aménagement de la province, puisque la puissance publique ne dispose pas d'éléments francs pour négocier le développement résidentiel et industriel avec d'éventuels promoteurs. Ce flou est sujet à de trop grandes possibilités d'arrangements et de flottements.

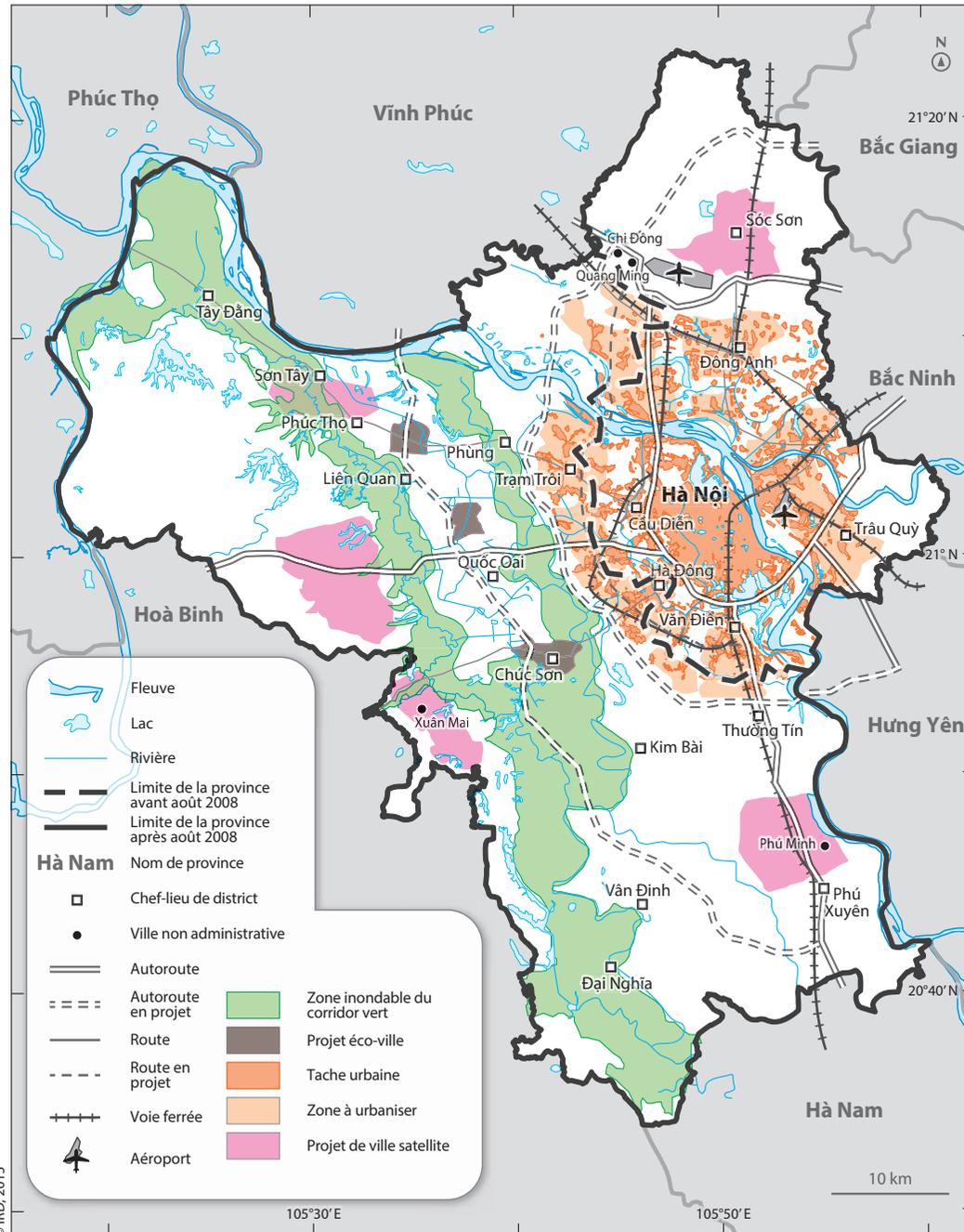
Par ailleurs, au sein de ce corridor vert, plusieurs types de systèmes de peuplement sont projetés : trois éco-villes, des clusters de villages de métier, des villages à l'agriculture intensive, les deux derniers n'étant pas localisés. On peut s'interroger sur l'incompatibilité de leurs objectifs sur le terrain. Ainsi se posent effectivement les questions des limites spatiales, de la réglementation de la hauteur et la densité des nouveaux quartiers, mais surtout du contrôle et des dispositifs contraignants pour éviter l'expansion urbaine incontrôlée dans ce corridor dont une partie est vulnérable aux inondations.

• La vocation agricole et environnementale d'un espace en voie d'industrialisation

Le corridor vert est présenté sur les cartes à petite échelle comme étant à vocation principalement agricole ou environnementale. Or, l'analyse des statistiques des services de l'industrie (tableau 3) et nos enquêtes de terrain montrent qu'une partie du corridor vert est déjà densément habitée, avec des plateformes industrielles et à vocation non agricole.

La zone interfluve est occupée par de nombreux villages, dont certains sont de métier (46 villages avec près de 45 000 actifs en 2003) et demandeurs d'espaces pour industrialiser et étendre leur production. Par exemple, le cluster de meubles en bois de Hũu Bàng compte 15 000 ouvriers et artisans répartis dans une dizaine de villages. Une zone industrielle informelle de plus de 10 ha y a même été construite en 2006 sans aucune autorisation, preuve du besoin en terre de production et du dynamisme de l'autoconstruction qu'aucune autorité ne peut arrêter. On y trouve aussi des espaces industriels formels, tels le parc industriel de

Zone inondable dans le corridor vert et utilisation des sols projetée dans la province de Hà Nội



© IRD, 2015

Sources : Master Plan 2010 PPJ

La ville de demain : réformes territoriales et projets urbains

Thạch Thất-Quốc Oai (150 ha), les zones industrielles de Phúc Thọ (40 ha), de Phùng Xá (84 ha), de Đông Phương Yên (60 ha), de Quốc Oai (72 ha), de Tiên Phương, de Ngọc Liệp (36 ha), de Yên Sơn (23 ha) ou celle de Nam Phúc Thọ (100 ha) en projet dans le schéma directeur.

Ce processus d'industrialisation initié à la fois « par le bas », dans les villages de métier, ou « par le haut », dans les zones industrielles est très consommateur de terres, d'eau et pollue l'environnement. Ces activités entraînent dans leur sillage le développement de commerces et de services, demandeurs d'espaces, et des migrants qu'il faut aussi loger sur des terres déjà limitées.

Le tableau ci-dessous a été réalisé à partir de la carte des risques d'inondation de l'ancienne province de Hà Tây, des données du recensement de la population de 2009 au maillage communal et des données des districts pour la superficie des communes et les zones industrielles.

Dans la zone inondable, des projets urbains existent déjà, telle la zone industrielle de Ngọc Hoà dans le district de Chương Mỹ, celle de Đại Nghĩa (30 ha) dans celui très vulnérable de Mỹ Đức ou celle de Thanh Mỹ-Xuân Sơn en cours de réalisation dans la zone inondable de la rivière Tích dans le district de Sơn Tây. Dans la zone inondable de la rivière Đáy, on compte 55 villages de métier dans lesquels travaillent plus de 33 500 ouvriers en 2003, tandis que dans celle de la Tích on en compte 14 occupant plus de 10 000 ouvriers. 38 % des artisans recensés en 2003 dans la province de Hà Tây vivent dans la zone inondable.

Le long de la rivière Đáy, de nombreux villages ont développé des activités artisanales à l'époque où celle-ci était encore navigable, avant 1932, car les matières

premières originaires des montagnes du nord du pays y transitaient et l'on trouvait des marchés où les artisans pouvaient en acheter et vendre leurs produits. Ainsi, le long des digues de la Đáy, les villages producteurs de produits alimentaires, de vanneries, de chapeaux coniques se succèdent. On compte 55 villages de métier occupant plus de 63 000 artisans et ouvriers.

De même, les riches rives alluviales de la zone hors digue étaient propices à la culture du mûrier hôte du ver à soie, ce qui explique la vocation pour la fabrication de soieries des villages de la Đáy. Ils exercent une forte pression sur ces terres pour étendre leur espace de production artisanale ou industrielle. Les villages de métier les plus industrialisés ont aménagé des sites artisanaux d'une à deux dizaines d'hectares pour délocaliser les entreprises les plus polluantes et mécaniser les plus dynamiques. On en compte 25 en activité ou en cours de construction et localisées dans le corridor vert.

Selon le schéma directeur, 28 % des terres de la province de Hà Nội, soit 41 % du corridor vert, sera destiné aux clusters de villages de métier et à la transformation des produits agricoles. Si ce chiffre est élevé, il ne prend pas en compte la réalité de l'utilisation actuelle de l'espace productif artisanal qui est fortement lié à l'agriculture intensive du riz (voir chapitre 7).

Il apparaît compromis dans ce contexte de forte pluri-activité et de multi-usage des sols, système adapté à la vulnérabilité du delta et à la très forte pression démographique (plus de 1 000 hab./km² en zone rurale), de diviser le corridor vert en une partie strictement agricole et « verte » et une autre plus industrielle et artisanale. L'artisanat et l'agriculture sont profondément imbriqués spatialement et socialement.

Tableau 3 – OCCUPATION DE L'ESPACE ET ACTIVITÉS DANS LES DIFFÉRENTES ZONES VULNÉRABLES OU NON AUX INONDATIONS CORRESPONDANT À L'ANCIENNE PROVINCE DE HÀ TÂY

Type de communes selon vulnérabilité	Nombre de communes	Population en 2009	Superficie communes	Population (2009) %	Superficie province %	Village métier N°	Artisan N°	Parc industriel N°	Zone industrielle N°	Site industriel N°
Communes non vulnérables	183	1 303 895	109 806	49	48	227	142 664	Sans info.	Sans info.	Sans info.
Communes zone interfluve	24	214 287	15 742	8	7	46	44 837	3	4	10
Communes en partie inondables Tích	17	127 153	12 007	5	5	18	12 260	3		4
Communes inondables Tích	26	213 496	25 174	8	11	14	10 043		2	1
Communes inondables Đáy	57	399 431	41 345	15	18	55	33 648	1	4	3
Communes en partie inondables Đáy	57	383 800	23 928	15	10	55	63 774	2	7	7
Total	340	2 642 062	228 002	100	100	415	307 226			

Source : Carte de la distribution des digues et des zones de ralentissement des crues de la province de Hà Tây et enquêtes S. Fanchette

• La dorsale économique nord-sud en contradiction avec les objectifs du schéma directeur

Avant l'élargissement de la province de Hà Nội et l'annonce d'un schéma directeur, en 2007, le groupe d'investisseurs Nam Cường a déposé un projet de construction d'une route, dorsale économique nord-sud, de 63,3 km de long et de 42 m de large, aux autorités de la province de Hà Tây. Cette route localisée entre le périphérique 4 et la route Hồ Chí Minh a pour but de contourner le centre-ville de Hà Nội et de relier l'ouest de la province de Hà Tây à la province de Vĩnh Phúc au nord et la nationale 1 au sud. Elle devait alors être financée selon le système BOT (Build Operate Transfer) « terres contre infrastructures » (voir plus loin), la province de Hà Tây octroyant à l'investisseur le bénéfice de l'expropriation à faible prix et de l'usage de 19 000 ha de terres pour financer la construction de la route. Cette large surface devait être aménagée par de nombreux investisseurs vietnamiens et étrangers (20 projets de zones résidentielles, zones industrielles, zones écologiques étaient prévus...) qui auraient acheté les droits d'usage foncier au groupe Nam Cường. La plupart des communes qui auraient dû être affectées par ces projets (environ 120) ont plus de 60 % de leurs terres cultivées (planche 21), ce qui montre le rôle encore élevé de l'agriculture dans l'économie locale. De nombreux villages de métier auraient dû être encadrés dans les projets résidentiels et perdre l'intégralité de leurs terres.

En mars 2008, quelques mois avant l'intégration de Hà Tây par Hà Nội, peu de ces projets avaient été approuvés par les autorités de Hà Tây, bien que la plupart étaient considérés comme étant situés dans des zones favorables à l'aménagement. Le parc industriel de Phú Nghĩa a été construit depuis lors, et en activité. Le groupe Nam Cường devait, par l'intermédiaire d'une de ses filiales, la société Nacimex, aménager 3 000 ha dans le district de Thạch Thất. L'ensemble du projet de BOT a été largement revu à la baisse, puisqu'en 2010 on ne comptait plus que quatre zones résidentielles pour financer la route, sur une superficie de 3 150 ha : les *khu đô thị mới* Thạch Phúc de 500 ha, celle de Quốc Oai de 1 100 ha, celle de Thạch Thất de plus de 900 ha et enfin celle « écologique » de Chương Mỹ de 750 ha. Les bénéfices retirés de la construction de ces zones résidentielles devaient financer la construction de la route évaluée alors à 7 700 milliards de VNĐ. Or, pour rentabiliser leurs investissements, les promoteurs édifient des quartiers denses, dont une partie est construite en hauteur, ce qui est en contradiction même avec l'utilisation du corridor vert tel que promu dans le schéma directeur : cette dorsale nord-sud est sensée n'être urbanisée sur ses abords qu'aux trois intersections avec la route nationale 6 à Chúc Sơn, l'autoroute Làng Hòa Lạc-Quốc Oai et la route nationale 32 à Phúc Thọ, les trois villes écologiques du corridor vert.

Après la signature du schéma directeur en juillet 2011, les projets de Nam Cường sont remis en question. Le projet de zone résidentielle de Thạch Phúc, localisé au nord de la dorsale nord-sud, a été annulé en juillet 2012, car il est localisé dans le corridor vert. Toutefois, la construction de la route est en cours depuis le 7 juin 2008, date du lancement du projet dans la partie septentrionale de la route. En décembre 2011, 7 km de routes sont déjà en cours de préparation dans le district de Phúc Thọ, 16 ha ont déjà été expropriés pour la construction de la KĐT M de Thạch Phúc et les travaux pour la construction du pont au-dessus de la route Làng Hòa Lạc ont démarré. Ces travaux ont coûté 1 000 milliards de VNĐ, soit 47,6 millions USD à l'investisseur (*Hà Nội Mới online*, 21-12-2011).

Sur le plan hydraulique, un autre problème se pose. En effet, cette autoroute « plantée » reliée à la rive gauche du fleuve par un pont débute rive droite, au nord du district de Phúc Thọ, et plus précisément dans les communes de Văn Phúc et de Xuân Phú, localisées dans la zone non protégée par la digue, à proximité de l'écluse qui ferme l'entrée de la rivière Đáy au fleuve Rouge. Cette zone de rétention de la crue est la plus vulnérable de la vallée en cas de dérivation du fleuve Rouge.

Une armature urbaine très consommatrice en ressources foncières

Le schéma directeur pour 2030, visions 2050, laisse entendre que le futur de la planification de Hà Nội passera par le développement d'un territoire polycentrique articulé autour de cinq villes satellites et par la valorisation de ses espaces ouverts. L'ambition portée par le régime socialiste pour sa capitale se double d'une volonté d'y développer un vaste réseau de transport routier. La modernisation de ce réseau est envisagée d'une part pour favoriser le développement économique de l'aire métropolitaine, renforcer l'accessibilité de la capitale et son intégration régionale, et d'autre part pour résorber les problèmes de congestion chroniques qui affectent depuis une vingtaine d'années les arrondissements centraux et péri-centraux de Hà Nội.

Au milieu des années 1990, le gouvernement a engagé une politique de grands travaux qui s'est d'abord portée sur l'amélioration des axes routiers existants. Depuis, grâce à l'aide financière et technique internationale, l'action des autorités s'est intensifiée et s'est traduite par une hausse des investissements dans la construction d'équipements (ponts, tunnels, autoponts, rooades périphériques, autoroutes interurbaines, voies en élévation) répartis sur l'ensemble du territoire

La ville de demain : réformes territoriales et projets urbains

métropolitain. Alors que la production des infrastructures routières s'effectue à un rythme continu depuis le début des années 1990, la politique de modernisation du réseau de transport s'avère actuellement hypothéquée par deux contraintes majeures : la disponibilité des financements et l'accessibilité à une ressource foncière qui se raréfie et se complexifie en raison notamment du lancement de procédures d'expropriation.

Dans cette contribution, nous montrons que la modernisation du réseau routier, telle qu'elle est envisagée dans les documents de planification, passe inévitablement par une forte consommation en ressources foncières en raison des objectifs fixés par les plans d'urbanisme, du dimensionnement des projets et des modes de financement de ces équipements. En outre, les modalités d'accès au sol et d'acquisition des terrains en vue de la construction de ces infrastructures sont loin de se dérouler dans un contexte pacifié. Dès lors, le foncier s'avère être une contrainte de taille à même de mettre en péril la modernisation du réseau routier et le suivi *stricto sensu* de la planification étatique.

• Le réseau routier : dimension actuelle et extension

Avec la recomposition des limites de la capitale en 2008, les services municipaux chargés de la maintenance des routes ont hérité d'un vaste réseau à entretenir. Sur le territoire métropolitain, la gestion du réseau s'effectue comme suit : les services du Comité populaire ont compétence en matière d'intervention et d'investissement sur les routes provinciales et locales, mais également pour l'ensemble de la voirie contenue à l'intérieur du périphérique 3 (planche 22) ; le réseau des routes nationales et des autoroutes reste sous la responsabilité de l'échelon central. D'après un décret publié en 1999 relatif à la classification des routes, les autoroutes et les routes nationales sont considérées comme essentielles pour le développement économique et social, mais également importantes pour des questions de défense nationale. À ce titre, leur gestion reste dans le giron du ministère des Transports.

En plus d'un réseau routier désormais étendu et difficile à gérer, les autorités métropolitaines ont également à faire face à une augmentation rapide du nombre de motocyclettes et d'automobiles¹. Par conséquent, la circulation dans les arrondissements les plus peuplés de la capitale est difficile et de plus en plus congestionnée. Du côté des pouvoirs publics, l'idée largement répandue est que la congestion routière est certes liée à la hausse des véhicules en circulation, mais également à la vétusté du réseau, au manque de routes et à une mauvaise utilisation du foncier. En 2010, les autorités estimaient que le foncier attribué à la fonction

transport, c'est-à-dire à la voirie, était trop limité, seuls 6 à 7 % de la surface totale des arrondissements urbains lui étaient dédiés.

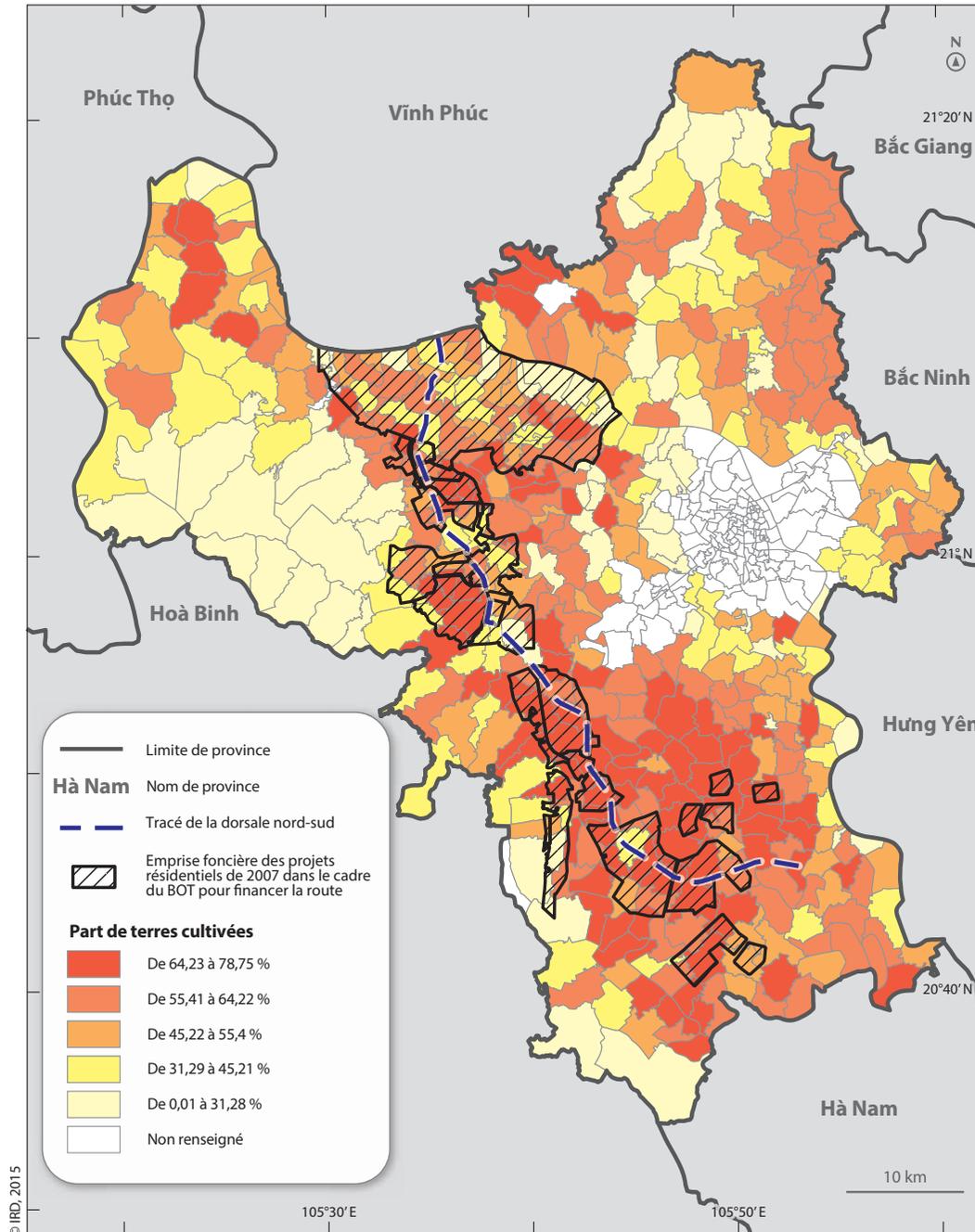
Pour justifier la politique de rattrapage conduite en faveur de la production de routes, les pouvoirs publics fondent leur argumentaire sur des diagnostics produits par des experts étrangers les assistant dans l'aménagement de la capitale. Une étude conduite par la coopération japonaise (HAIDER, 2007) a ainsi dressé une comparaison du ratio qu'occupent les routes par rapport à la surface de quelques métropoles d'Asie du Sud-Est. Cette étude mettait en perspective le ratio du foncier attribué à la voirie de Hà Nội par rapport à d'autres capitales : à la fin des années 2000, la voirie occupait 4,2 % du territoire de la capitale contre 8,5 % à Bangkok et 12 % à Singapour. Par conséquent, pour enrayer la congestion, la production d'infrastructures routières demeure prioritaire pour les autorités. Les objectifs contenus dans le dernier schéma directeur sont à ce sujet très précis : il s'agit d'atteindre un ratio de 20 à 25 % de la surface des terres urbanisées dédié à la fonction transport d'ici 2030 (POSCO *et al.*, 2011). Dans les documents de planification, l'urbanisation de Hà Nội passe en partie par la construction de nouvelles routes et implique la nécessité de disposer d'une ressource foncière abondante.

• Les tendances de l'évolution du réseau routier et les besoins fonciers

Les besoins fonciers pour le développement du réseau routier sont considérables. Ils relèvent en partie des prescriptions de la planification, mais pas seulement. Les montages techniques et financiers auxquels recourent les autorités pour produire les infrastructures planifiées induisent une consommation accrue de la ressource foncière.

D'ici 2030, le schéma directeur prévoit la construction (et l'amélioration) d'un linéaire routier de plus de 3 500 km (planche 23). Près de 2 000 km de voirie seraient nécessaires à la réalisation des routes pour les cinq villes satellites. Le gouvernement souhaiterait construire et améliorer près de 1 500 km d'autoroutes, de voies radiales et circulaires. En définitive, d'ici 2030, pour un coût estimé à plus de 6,5 milliards USD, la modernisation du réseau routier, tel qu'il est présenté dans le schéma directeur, pourrait nécessiter la consommation de près de 17 000 ha (POSCO *et al.*, 2011, chapitre sur les infrastructures techniques). Le développement de ce réseau réclame de lourds investissements, alors que le budget étatique est limité. Par conséquent, les autorités s'évertuent à diversifier les sources de financement. Jusqu'au milieu des années 2000, le gouvernement s'appuyait principalement sur les crédits de l'aide internationale ; les bailleurs de fonds ont financé

Part des terres cultivées en 2009 et emprise du projet résidentiel autour de la dorsale nord-sud



Sources : Services de l'Agriculture des districts ruraux de la province de Hà Nội en 2009, données collectées dans les districts par Lê Văn Hùng du Casrad Cadastre de la province de Hà Tây, 2007

La ville de demain : réformes territoriales et projets urbains

plus de 50 % des équipements routiers dans le pays entre 2000 et 2005 (WORLD BANK, 2006). Toutefois, en raison des besoins financiers importants, le gouvernement souhaite disposer de sources budgétaires complémentaires. Comme alternative, les autorités ont de plus en plus recours à des partenariats publics-privés, sous forme de *Built Transfer* (BT) et de *Built Operate Transfer* (BOT). Ces partenariats ont également été déclinés de manière singulière à travers un modèle d'échange de « terre contre infrastructure » (*đổi đất lấy hạ tầng*) ; ce montage constitue désormais une spécificité du mode de production des routes à Hà Nội.

Dans ce système, les délégataires obtiennent le droit d'aménager et de commercialiser des concessions foncières en échange de la construction d'infrastructures (routes, mais également équipements publics). Généralement, ces aménagements connexes se concrétisent par le développement de projets immobiliers. Cet arrangement permet à la province de Hà Nội de soutenir le développement de son territoire, tout en limitant sa contribution en capital (LABBÉ et MUSIL, 2011). En 1998, le gouvernement a publié un amendement de la loi foncière de 1993 et introduit les bases légales de ce type de contrat.

Toutefois, ces opérations sont conduites dans des conditions opaques et relèvent d'arrangements entre les autorités et les concessionnaires. Il est difficile de savoir si ce type de montage est généralisé à Hà Nội, mais la planche 23 suggère que la proximité entre le développement des nouvelles zones urbaines (*khú đô thị mới*) et les nouvelles routes qui se construisent à l'ouest de la capitale n'est pas anodine. En attendant, en dépit du flou qui auréole ce mode de financement et malgré la dissimulation des contreparties qui sont au cœur des négociations entre les investisseurs et les autorités, des certitudes existent et les exemples relatifs à ces pratiques de « terre contre infrastructure » se multiplient.

• Nouvelles zones urbaines : le percement de l'axe Lê Văn Lương

L'une des meilleures illustrations de cet accommodement entre développement immobilier et équipement routier est celle de la construction de la route Lê Văn Lương, située dans l'arrondissement de Hà Đông au sud-est du cœur historique de la capitale, qui reliera à terme la ceinture périphérique 3 au périphérique 4 (planche 23). Construite en parallèle de la route nationale 6, cette radiale a été financée par des fonds privés émanant des principaux investisseurs associés à la construction des nouvelles zones urbaines jouxtant la voie (Galaxy 2, Usilk City, An Hưng/The pride, Dương Nội, Park City, etc.).

Cet exemple est éloquent puisqu'il illustre le lien entre la production des équipements routiers et le lotissement progressif des zones péri-urbaines. Rapidement, entre 2004 et 2011, la commune de Văn Khê a subi de lourdes transformations par la construction de la route concomitamment à la réalisation des tours d'habitation et des lotissements qui agrémentent ces projets immobiliers. Si l'on combine la construction de la route aux réalisations immobilières, la consommation en ressources foncières est considérable ; les 8 km de route s'accompagnent de l'aménagement d'une zone d'environ 300 ha dans laquelle interviennent plusieurs investisseurs aux projets immobiliers distincts.

Outre la production d'infrastructures routières qui s'avère sur le territoire hanoïen particulièrement consommatrice en ressources foncières (en raison de l'étendue du réseau et du gabarit des équipements), les modes de financement, par le biais de partenariats spécifiques, accentuent l'utilisation effrénée du foncier. De plus, cette combinaison entre l'activité immobilière et le développement du réseau routier encourage l'étalement urbain. Par conséquent, dans ce mécanisme de production des infrastructures, le foncier occupe une place de taille et les contraintes relatives à son accès pourraient perturber sérieusement la poursuite de la politique gouvernementale d'équipement. En cela, la ressource foncière apparaît comme une véritable variable d'ajustement pour le développement du réseau routier métropolitain.

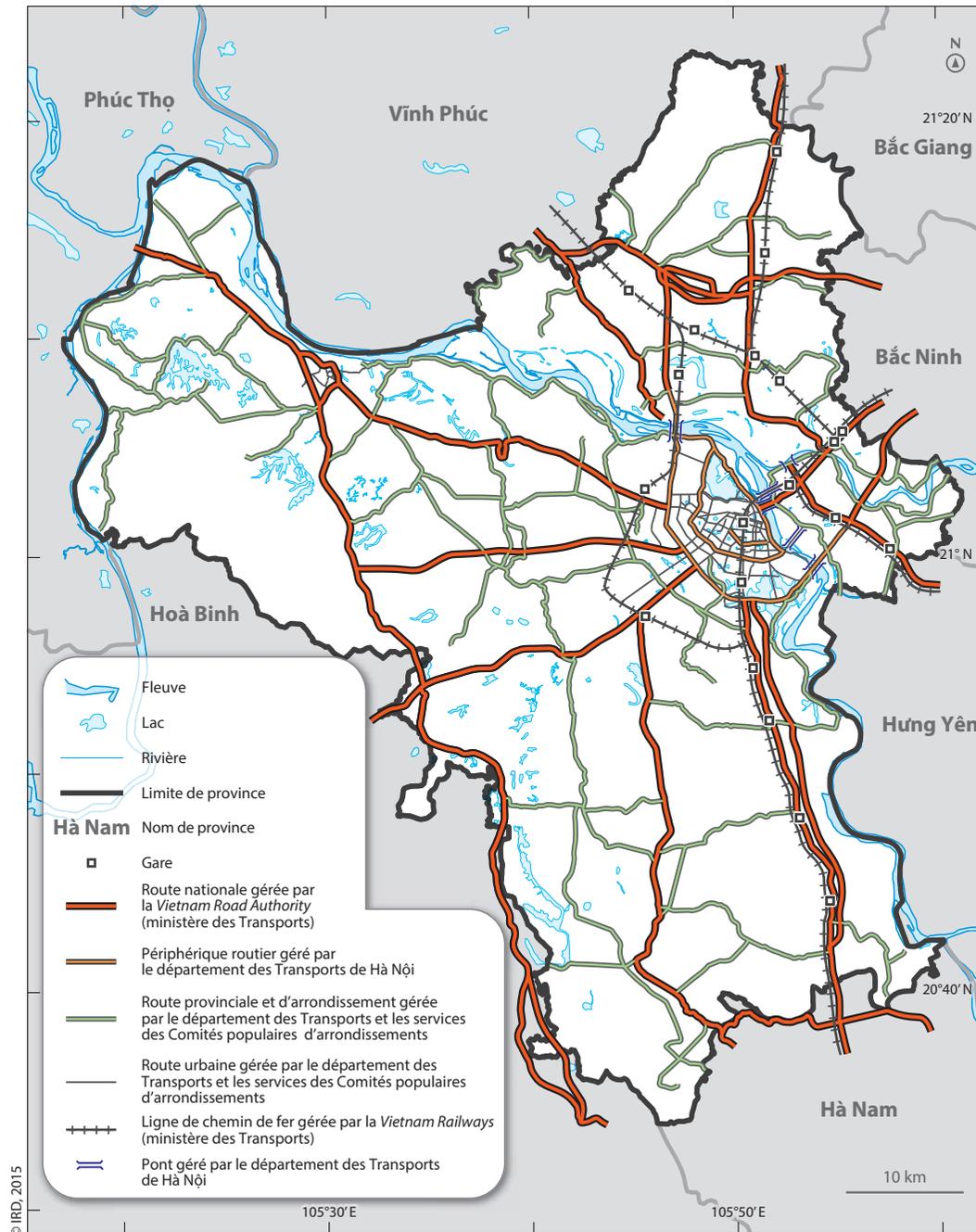
• Le réseau, les projets et les contraintes d'accès aux terrains

En dépit de la capacité des autorités à trouver des alternatives pour le financement des routes, l'accès au foncier reste une contrainte. Les procédures de récupération de terrains pour la réalisation des infrastructures à Hà Nội se soldent constamment par des oppositions brutales des populations affectées par ces opérations (HAN et VU, 2008).

Compte tenu de ces difficultés, certains projets d'équipements figurant dans le schéma directeur suscitent des doutes quant à leur réalisation. En effet, parmi les multiples projets, le plan prévoit entre autres la construction d'un axe monumental, l'axe Thăng Long, reliant le lac de l'Ouest aux monts de Ba Vì à 30 km à l'ouest de la capitale (planche 23). Cet axe sera matérialisé par une route ; son envergure semble démesurée, car certaines sections dépasseraient les 300 m de large avec en guise de séparateur l'aménagement d'une zone récréative.

Toutefois, malgré le dirigisme dont fait preuve le régime vietnamien, ce projet pourrait être compromis, du moins dans sa conception actuelle. Sa réalisation

Le réseau routier et ses différents gestionnaires



Sources : fond cartographique : C. Musil (2010), données : Décret 167/1999/ND-CP sur la gestion des transports et la classification du réseau routier ; Master Plan de Hanoi 2030, vision 2050, PPI (2010)

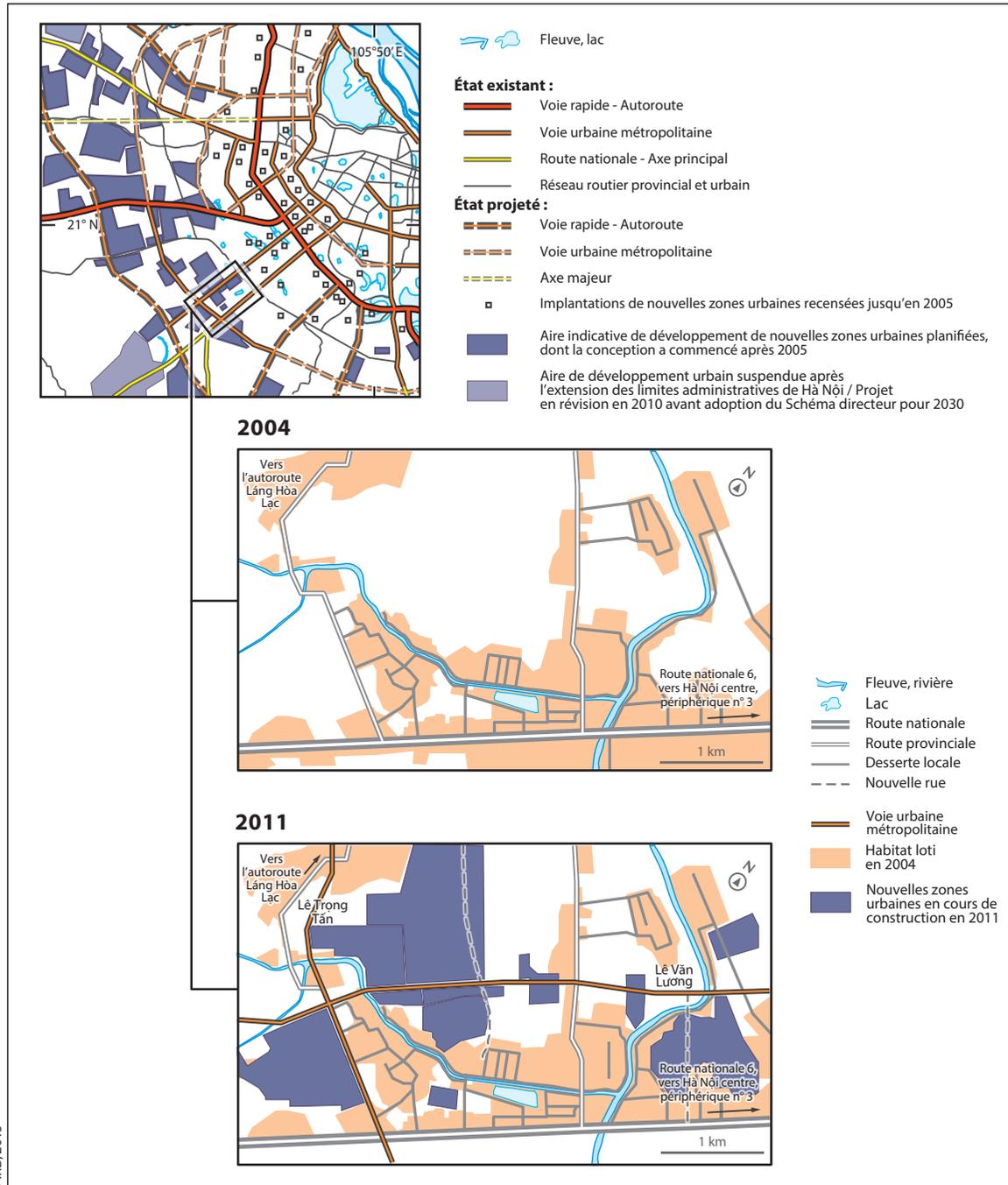
Développement du réseau routier et activités de promotion immobilière en 2011



Sources : fond cartographique : C. Musil (2010), données : relevé de terrain C. Musil ;
 www.khudothimoi.com, www.dothi.net ;
 Master Plan de Hanoi 2030, vision 2050, PPJ (2010)

© IRD, 2015

Construction des équipements routiers et lotissement de l'aire urbaine de l'arrondissement de Hà Đông, commune de Văn Khê (2004-2011)



© IRD, 2015

Sources : fond cartographique : C. Musil (2010), photographies aériennes de 2004 et 2010 (Google Earth), données : relevé de terrain C. Musil, www.khudothimoi.com , www.dothi.net, Master Plan de Hanoi 2030, vision 2050, PPJ (2010)

entraînerait l'expropriation d'un grand nombre de parcelles agricoles, la destruction de zones bâties (comme certaines parties du village de Son Đông), mais également de nouvelles zones résidentielles comme celle de Văn Canh.

Au-delà du coût financier qui serait imputé à cette opération, elle impliquerait également un coût social majeur qui susciterait des réactions violentes de la part des habitants. Bien que ce projet soit inscrit dans le plan, les autorités auront à gérer la contrainte de l'accès au foncier pour pouvoir le conduire à son terme. Le contenu du projet connaîtra sûrement des ajustements en raison des enjeux sociaux qui se dissimulent derrière la question foncière.

La modernisation du réseau routier métropolitain constitue un véritable enjeu économique pour le développement de la métropole hanoïenne. Toutefois, compte tenu des besoins fonciers, des coûts financiers, mais également des coûts sociaux qu'implique la réalisation de ce réseau, des alternatives sont nécessaires pour améliorer la mobilité à l'échelle métropolitaine. Celles-ci apparaîtront déjà à travers une révision des tracés et des gabarits des voies projetées et surtout avec le développement d'un grand réseau d'infrastructures de transport public hors sol.

À travers la blogosphère vietnamienne, tout un e-débat s'est organisé pour commenter l'annexion de la province de Hà Tây par la province-capitale, sur le manque d'information distillée aux habitants de la capitale et des espaces annexés au compte-gouttes et sur le projet de développement de la capitale, tel que proposé par le schéma directeur 2030 (LOUVET-PHAM, 2012).

Ainsi, de nombreux articles, notamment certains rédigés par d'anciens membres du gouvernement, ont mentionné au gouvernement le manque de transparence, la rapidité avec laquelle l'agrandissement de Hà Nội s'est opéré et le manque de professionnalisme de certains services. En effet, des questions telles que l'avenir des terres agricoles de la province annexée, de celles des paysans dans un contexte de bulle foncière ont été posées.

Les critiques se cristallisent sur deux projets : celui du déplacement du Centre administratif national dans le district de Bà Vi, à l'ouest de la province, et celui de l'ouverture de l'axe Thăng Long. « Face à un projet dont la vocation officielle est de rendre la ville de Hà Nội plus visible et plus vivable, mais qui est jugé peu rigoureux, les cyber-citoyens expriment leurs besoins en termes d'aménagement de la ville. Internet fait alors office de support de doléances de la population » (LOUVET-PHAM, 2012).

La « modernisation » du centre de Hà Nội : fin de la distribution traditionnelle *

Localisée au centre d'un large réseau de voies fluviales et terrestres la reliant à la mer de l'Est et les hautes terres, depuis ses origines, Hà Nội ou Thăng Long, ville politique, est aussi une ville marchande (voir chapitre 2). « Thăng Long est née pour le service d'une citadelle royale, mais elle s'est développée par ses marchés » (NGUYỄN THỪA HỖ, 2002). Une de ses caractéristiques est l'interdépendance entre la citadelle royale et le marché populaire, et entre la ville et la campagne. À partir du XVII^e siècle, Thăng Long est d'ailleurs communément désignée sous son nom populaire, apparu sous la dynastie des Trần, de « Kê Chợ », les gens du marché (PAPIN, 2001).

Cette interdépendance entre la capitale et ses périphéries rurales, la création de réseaux marchands courts ont donné à la capitale ce caractère semi-urbain et semi-rural si présent dans les marchés et le commerce de rue. Les nombreuses villageoises qui trottinent dans le quartier des 36 rues, sous le poids de leurs palanches chargées de fruits et de légumes, témoignent de la permanence de ces relations. Ces activités informelles permettent à une population villageoise de se maintenir au village, tout en bénéficiant du marché de consommation urbain et aux populations urbaines modestes de s'approvisionner à prix relativement faibles sur place. L'importance du commerce de proximité participe au dynamisme de la vie des quartiers.

• La diversité traditionnelle des formes de distribution

Actuellement, Hà Nội se caractérise par un commerce de détail très dynamique qui croît à un rythme de 25 % par an sur la période 2006-2010 (Department of Trade, 2011). Au total, selon la même source, en 2009, Hà Nội comptait 183 027 ménages engagés dans une activité commerciale. La diversité de formes de commerce est également caractéristique de la ville, avec une dominance des modes traditionnels : vente de rue, marchés de quartier, planifiés et non planifiés, et le développement de formes modernes de distribution, magasins et supermarchés.

Ainsi, en 2003, 60 % des consommateurs faisaient leurs courses auprès des vendeurs de rue (30 %) ou sur les petits marchés (30 %) tous les jours ou plusieurs fois par semaine (PROJET PRUD, 2003). Les autres modes d'approvisionnement

* P. Moustier et Nguyễn Thị Tân Lộc.

sont les magasins et les supermarchés, qui sont fréquentés de manière plus occasionnelle ; ainsi seulement 4 % des consommateurs vont au supermarché au moins une fois par semaine.

La vente de rue est particulièrement mobilisée par les populations les plus pauvres. Sur un échantillon de 110 ménages pauvres enquêtés en 2004, 95 % s'approvisionnaient en aliments auprès des marchés informels, et 30 % auprès des vendeuses de rue, au moins une fois par semaine, 60 % ne fréquentaient jamais les supermarchés et aucun ne fréquente les supermarchés une fois par semaine. Les achats sur des points de vente informels représentaient 82 % des dépenses alimentaires des ménages. Les consommateurs qui ne fréquentent pas les supermarchés citent les prix, le temps et la distance comme les principales justifications. La possibilité d'achat à crédit favorise également les achats auprès des vendeurs de rue. Par contre, la diversité et la qualité sont citées comme des atouts des supermarchés (FIGUIÉ, 2009). Les marchés représentaient 58 % des quantités de légumes commercialisés à Hà Nội en 2004 ; la vente de rue, 32 % ; les magasins, 9 % et les supermarchés, 1 % (MOUSTIER *et al.*, 2009).

• La vente de rue : un rôle social menacé

Les vendeuses de rue de fruits et légumes étaient estimées à 9 400 en 2006 (3 470 pour les légumes, 5 900 pour les fruits ; ces chiffres se partagent pour moitié entre vendeuses itinérantes et vendeuses attachées à des points de vente informels). Malgré les restrictions à l'activité imposées en 2008 (voir plus loin), leur nombre est en augmentation, puisqu'il était estimé à 6 320 en 2009 pour les vendeuses de légumes en zone urbaine de la nouvelle province de Hà Nội (NGUYỄN THỊ TÀN LỘC *et al.*, 2009).

La plupart des vendeuses de rue sont des agricultrices qui viennent des zones rurales à la périphérie de Hà Nội (89 % des vendeuses de fruits et légumes dans l'enquête de 2006) ; ces chiffres rejoignent ceux de l'étude de TURNER et SCHOENBERGER (2012), qui porte sur les vendeuses de rue pour l'ensemble des produits. Leurs petites exploitations ne permettent pas à leurs foyers de survivre sans revenus complémentaires, ce d'autant plus que les terres agricoles sont grignotées par les projets urbains. Les autres vendeuses de rue (11 %) sont des résidentes de Hà Nội de faibles revenus, comme les retraitées.

Le harcèlement par la police, les amendes et la confiscation des balances sont les principales difficultés auxquelles les vendeuses de rue sont confrontées. Contrastant avec les vendeuses de rue, celles qui exercent sur les marchés de détail

sont originaires de la ville, où elles ont préalablement travaillé dans l'industrie ou le commerce (VAN WIJK *et al.*, 2006).

Le gouvernement du Vietnam, au niveau national et provincial, affiche la volonté de promouvoir la grande distribution, et d'éradiquer la vente informelle. Ces objectifs sont indiqués dans la stratégie du département de Commerce intérieur du ministère du Commerce jusqu'à 2020. La justification est un souhait de « modernisation » et de « civilisation » de la ville (VIETNAM MINISTRY OF TRADE, 2006). Les autorités perçoivent la vente de rue comme problématique en termes de circulation, de qualité sanitaire, d'attraction de migrants illégaux, et de mauvaise image de la ville. Les fondements de cette perception sont discutables (MOUSTIER *et al.*, 2007).

La décision interdisant la vente de rue dans 62 rues de Hà Nội (figure 12) a frappé beaucoup d'observateurs, notamment journalistes (décision 20/2008/QĐ-UBND du 16 avril 2008, puis 46/2009/QĐ-UBND du 15 janvier 2009 concernant 63 rues). Mais la régulation 36CP sur la circulation dans la ville, en date de février 2003, interdisait déjà la vente de rue. En fait, la nouvelle législation peut apparaître comme plus favorable en reconnaissant la vente de rue comme légale dans certaines rues. Le décret du 16 mars 2007 reconnaît d'ailleurs les commerçants exerçant « des activités indépendantes, permanentes et non enregistrées ». Dans les faits, la décision de 2008 s'est accompagnée de mesures de rétorsion accrues par la police, facilitées par la difficulté que rencontrent les vendeuses de rue à s'organiser comme une association professionnelle (TURNER et SCHOENBERGER, 2012 ; MOUSTIER *et al.*, 2007).

• Une planification des marchés à marche forcée

En 2004, Hà Nội comptait 136 marchés de détail (63 dans les quartiers urbains, 73 dans les districts ruraux), dont 9 de plus de 400 commerçants, 20 entre 200 et 400 commerçants et 102 de moins de 200 commerçants. En 2002, les marchés de détail bénéficiaient de peu d'aménagements : passages étroits, absence de parkings, pas de système d'évacuation d'eau, mauvaise qualité des égouts, absence de système anti-incendie. En 1995, l'incendie du marché Đống Xuàn a causé des dégâts de plusieurs milliards de VNĐ (HOANG BANG AN *et al.*, 2006).

Les autorités de Hà Nội ont lancé à partir de 2005 un vaste programme de destruction des marchés non permanents. 188 marchés devaient disparaître entre 2002 et 2005. Cela n'a finalement pas eu lieu, comme l'attestent les chiffres récents sur le nombre de marchés. En 2010, pour l'ancienne province de Hà Nội,

La ville de demain : réformes territoriales et projets urbains

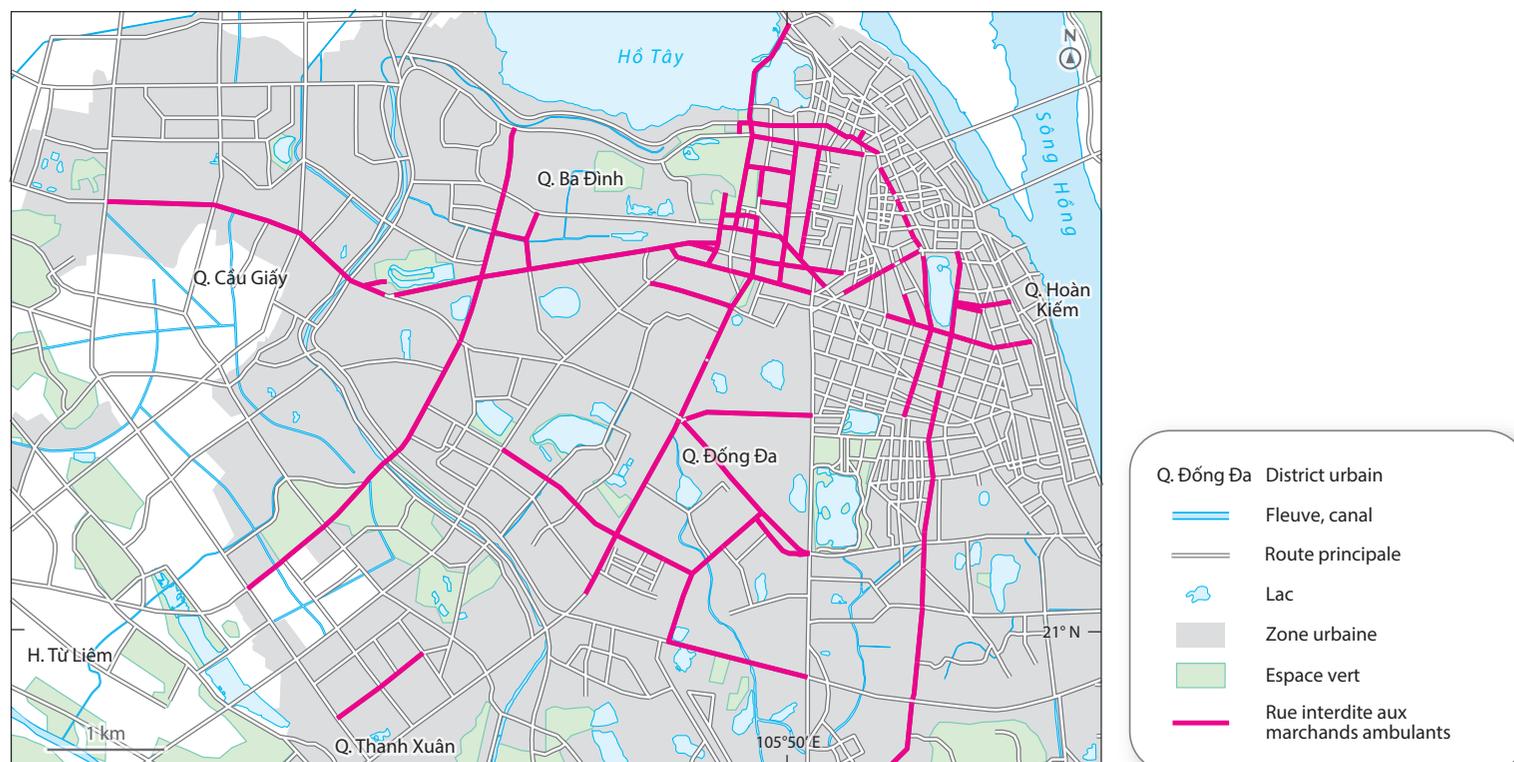
on comptait 163 marchés de détail, et 410 si l'on prend l'ensemble de la nouvelle province. 87 marchés sont situés dans les anciens quartiers urbains², et 101 dans les nouveaux quartiers urbains. 66 sont considérés comme permanents, 213 semi-permanents et 131 temporaires. Le plan du département du Commerce de 2010 à 2030 prévoit que seuls les marchés de plus de 10 000 m² (c'est-à-dire pour les quartiers urbains, Hòm et Đông Xuân), bénéficient d'investissements par les autorités municipales, les autres étant appelés à être remplacés par des supermarchés et magasins (Department of Trade, 2011).

Il semble que malgré leur volontarisme, les autorités se heurtent au dynamisme des marchés non planifiés. On note cependant quelques opérations spectaculaires de réaménagement de marchés. Ainsi, le marché de Hàng Da, très bien situé au nord du quartier des 36 rues où le mètre carré est devenu prohibitif, a été détruit. Un centre commercial a été construit et il était prévu que le premier étage soit utilisé pour le marché des produits frais. Finalement, le nouveau marché a lieu en sous-sol et les vendeurs se plaignent du manque de clients, et des équipements mal adaptés à leurs activités et établis sans concertation (GEERTMAN, 2011 ;

DIGREGORIO, 2012). Le marché de Cửa Nam comme le marché Mo ont été aussi détruits, les commerçants déplacés dans des endroits peu adaptés à la vente, avant une hypothétique réinstallation dans un nouvel espace qui va surtout être occupé par de vastes et coûteux ensembles immobiliers et commerciaux. Le marché de Bưởi a été détruit et remplacé par une galerie marchande, mais il reste un espace pour le marché ouvert.

Il existe par ailleurs cinq principaux marchés de gros où viennent s'approvisionner en produits alimentaires frais les détaillants la nuit, entre 2 et 6 h du matin (planche 24) : deux ne sont pas aménagés et sont appelés à disparaître dans la planification du département du Commerce. Long Biên-Bắc Qua, qui reçoit des produits du nord de Hà Nội et de la Chine et constitue le marché le plus polyvalent en termes de denrées (fruits et légumes, tubercules, poisson) ; Ngã Tư Sở, qui reçoit des produits de Hà Tây et Sơn Tây ; Cầu Giấy, qui commercialise surtout les légumes du nord-ouest de la ville ; deux sont aménagés depuis 2004, avec un parking, une couverture, des infrastructures de stockage ; Đền Lừ (appelé aussi Phía Nam), le plus important, situé au sud-ouest de la ville et Dịch Vọng,

Figure 12 – RUES DE HÀ NỘI INTERDITES AUX MARCHANDS AMBULANTS EN 2010



Sources : données Comité populaire de la province de Hà Nội 2010 apportées par NGUYỄN THỊ TÂN LỘC sur le fond cartographique Bản Đồ Du Lịch-Tourist map, 1/23 000, 2007, dessin S. FANCHETTE



© Sébastien Löffler / Nôi Pictures

Illustration 8

Un jeune homme fume à côté d'un panneau vantant les mérites d'une prochaine KĐT

D'autres marchés de gros ont été planifiés et aménagés par les autorités, mais ils sont peu actifs : Hải Bối (qui a été transformé en entrepôt), Xuân Đình, Gia Thủy (récemment supprimé), Phùng Khoang, Xuân Phương et Ngũ Hiệp. Par ailleurs, la construction de sept nouveaux marchés de gros est prévue de 2010 à 2015, dont deux de 100 m² (Long Biên, Hòa Lạc), et un de 50 m² (Me Linh), les autres sont de moins de 10 m². Un marché à Phú Xuyên de 50 m² devrait être aménagé entre 2015 et 2020. Des marchés de gros de plus petite taille

fonctionnent également : les marchés Mơ et Hóm-Đức Viên dans le centre de Hà Nội, le marché de Hà Đông, le marché de Đông Anh (marché de jour).

• Le développement des supermarchés et magasins

En Asie du Sud-Est, le développement des supermarchés a commencé dans les années 1980. Il est favorisé par l'accroissement du niveau de vie, l'urbanisa-

tion, le travail des femmes, l'ouverture des pays aux investissements étrangers (REARDON *et al.*, 2003).

Au Vietnam, l'investissement des capitaux étrangers dans le commerce de détail a été longtemps freiné, mais il est rendu possible depuis l'adhésion du pays à l'OMC en janvier 2009.

Il est même fortement encouragé par le gouvernement et les autorités municipales à l'heure actuelle, notamment à travers des appels à projets par des investisseurs étrangers dans tous les quartiers de la ville. Le commerce alimentaire de détail croît à un rythme de 13 % par an, et le commerce moderne à raison de 20 % par an (USDA, 2008).

Les premiers supermarchés sont apparus en 1993 à Hà Nội. En 2010, on y comptait 110 supermarchés dont : un hypermarché (Big C, du groupe français Casino), 2 *cash and carry* (Metro, avec des capitaux allemands), un supermarché Parkson (capitaux indonésiens), et parmi les supermarchés à capitaux exclusivement vietnamiens, 12 supermarchés Fivimart, 8 Hapro, 5 supermarchés Intimex, 2 Unimart. Ces supermarchés sont généralement situés dans des galeries marchandes qui représentent des lieux d'animation pour les citoyens, très fréquentés les week-ends.

La part de la grande distribution dans le commerce alimentaire était estimée à 14 % en 2008. Le développement de la grande distribution est plus avancé à Hồ Chí Minh-Ville qu'à Hà Nội. Dans les deux villes, les autorités ont une perception favorable du développement des supermarchés, pour une image moderne de la ville, et le souci d'une meilleure qualité sanitaire des aliments.

Outre les supermarchés, les magasins sont en forte augmentation. Ils font, comme les supermarchés, la promotion de la qualité des aliments qu'ils proposent en rayon (publicité, labels). En 2009, 78 magasins ont été recensés comme points de vente de « légumes sains », 54 gérés par des commerçants, et 24 par des producteurs. En 2008, 54 points de vente avaient été recensés, plus du double du nombre six années auparavant, dont 38 étaient gérés par des producteurs.

Le Vietnam est à un tournant concernant la nature de sa distribution alimentaire. La diversité actuelle des formes de distribution est remarquablement adaptée à la disparité des niveaux et modes de vie de la population. Cependant, cet équilibre est menacé par la planification urbaine et le développement rapide des supermarchés.

Conclusion

Le projet urbain imposé par le « haut » par le gouvernement et la municipalité pour hisser Hà Nội au rang des métropoles asiatiques les plus dynamiques et rendre la capitale verte (*xanh*), culturelle (*văn hiến*), civilisée (*văn minh*) et moderne (*hiện đại*), se décline dans plusieurs domaines : la construction de nouveaux quartiers urbains denses, le développement des réseaux de transport pour relier les quartiers centraux aux villes satellites, et le regroupement des zones de commerces dans des *shopping centers* et des supermarchés, symbolisant le nouvelle ère moderne de consommation.

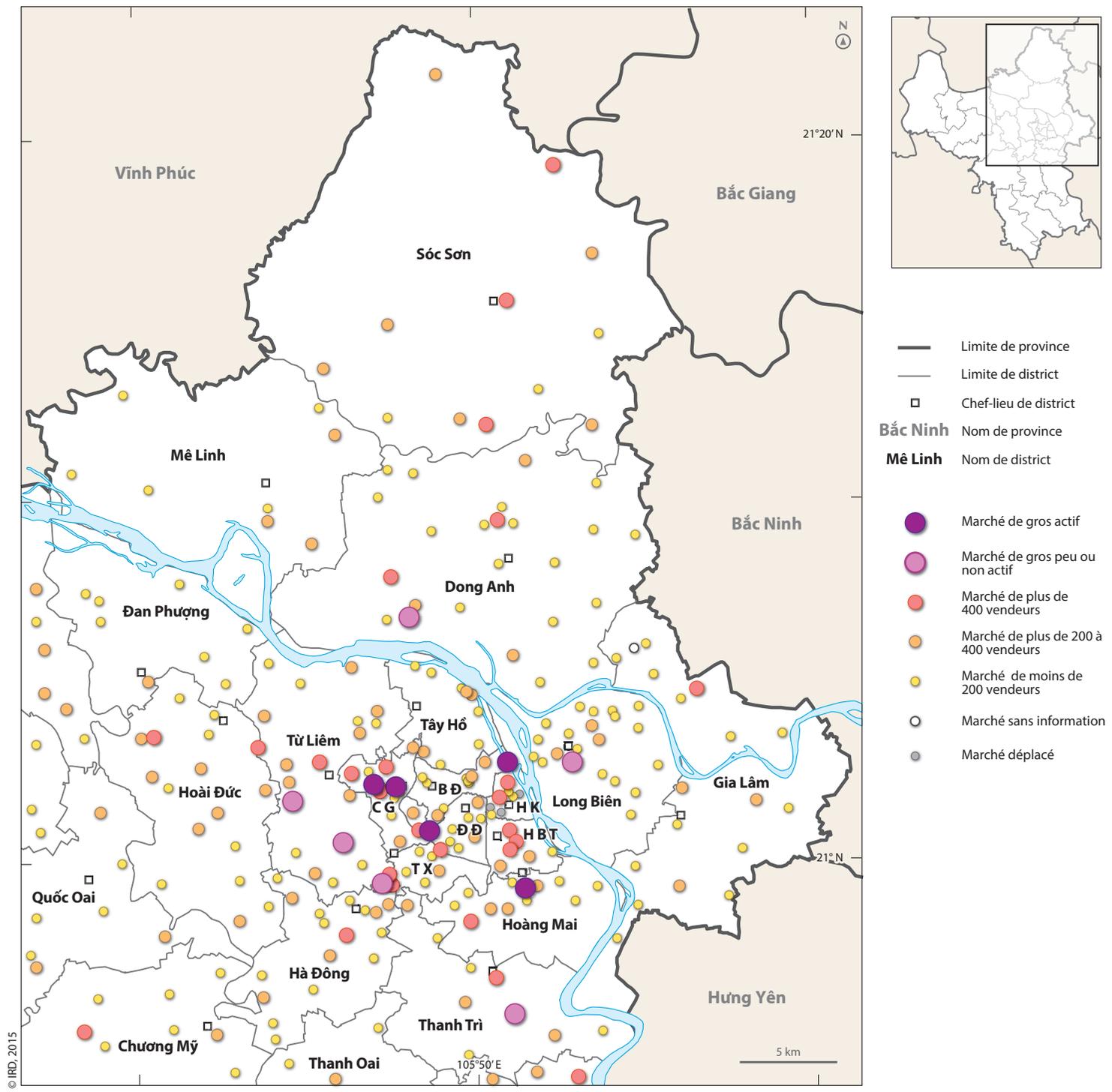
Mue par un processus de métropolisation, la planification étatique prévoit pour le territoire de la ville élargie la construction de centaines de kilomètres de voirie et plus de 100 km de réseau ferré urbain. Par conséquent, les pratiques de mobilité, l'accessibilité dans la ville et les modes d'exploitation des réseaux vont être substantiellement transformés. L'armature urbaine passant d'un monocentrisme à un polycentrisme pourrait inverser le jeu des polarités dans lequel le cœur historique de Hà Nội reste le principal noyau attractif. La périphérie hanoïenne, espace propice à la création de projets immobiliers et industriels fantasmagoriques, pourrait voir le rêve porté par le plan se matérialiser (MUSIL, 2011).

En outre, les changements des modes de vie, d'habiter, de circuler et de consommer d'une partie de la classe sociale aisée hanoïenne vont en ce sens. Pourtant, entre le désir des décideurs politiques contenus dans les plans, les aspirations actuelles de la société urbaine et la mise en œuvre des schémas directeurs, un entre-deux existe. La réalisation des projets n'est pas garantie, les fonds manquent. Pour financer les infrastructures de transport métropolitaines, le gouvernement emprunte d'abord auprès des bailleurs de fonds internationaux.

En contrepartie, ces derniers conditionnent les prêts, orientent leurs financements vers le montage de projets de transport collectif et impulsent une réflexion sur les modes d'organisation et de gestion des déplacements métropolitains, les modes d'habiter et de consommer. Ensuite, les investisseurs privés, bien souvent d'anciennes entreprises étatiques qui ont en partie été privatisées, mais dans lesquelles l'État occupe toujours une place de premier rang, participent à la construction des infrastructures routières.

Pour ces acteurs, il s'agit là de remplir les objectifs du plan sectoriel d'un côté, mais d'obtenir des terrains et des droits à construire de l'autre. Chaque section

Évolution des marchés de gros et de détail (2000, 2004, 2010)



d'autoroute construite sur ce modèle s'accompagne de la construction d'une nouvelle zone urbaine. La diffusion de l'urbanisation le long des axes routiers est donc bien engagée. On comprend alors que le règne de l'automobile se prépare dans une ville principalement moto-dépendante.

En attendant, la fabrication du réseau de transport métropolitain et des zones résidentielles urbaines est hypothéquée par la disponibilité des terres. Dans une métropole où le foncier frise des valeurs rencontrées dans des pays fortement industrialisés, la terre devient un enjeu de première importance qui conditionne l'étalement urbain et ses réseaux (MUSIL, 2011).

Si les grands projets urbains et routiers des investisseurs et de la municipalité sont très gourmands en terres, et notamment les terres rizicoles des villages péri-urbains, ces derniers, eux aussi, dans le cadre de l'urbanisation *in situ* ont besoin de terres pour élargir leur espace résidentiel et productif non agricole. Cependant, l'État et la municipalité cherchent à bannir l'autoconstruction populaire et privilégient les programmes de construction de faction plus moderne et en hauteur, imposant aux échelons administratifs inférieurs le soin de contrôler les extensions villageoises.

1) Entre 2008 et 2009, suite à l'extension des limites de la capitale, le nombre de motocyclettes serait passé de 1,6 à 3,7 millions ; pour les automobiles, on relevait une hausse du nombre de véhicules immatriculés passant de 185 000 enregistrements en 2008 à plus de 300 000 en 2009. A l'heure actuelle, pour une population dépassant les 7 millions d'habitants, plus de 5 millions de motocyclettes et un demi-million d'automobiles seraient immatriculés dans la capitale (*Vietnam Economic Times*, 10/09/2015).

2) Dont 23 dans les quartiers de Long Biên et Hoàng Mai qui ont été créés en 2004 à partir de zones situées dans des quartiers urbains et des districts ruraux.

Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

S. Fanchette, J. Segard, Nguyễn Văn Sửu, Trần Nhật Kiên

Dans le delta du fleuve Rouge, un processus d'urbanisation *in situ* très actif est lié aux densités très élevées de population et à la diversification des activités en lien avec la riziculture inondée, grande consommatrice de main-d'œuvre. Dans la zone péri-urbaine densément peuplée – plus de 2 000 hab./km² (voir chapitre 8) – et pluri-active, la pression foncière villageoise est croissante. En raison de la décohobitation des ménages urbanisés et de l'arrivée de migrants, la demande de terres résidentielles s'élève (la densité résidentielle dans les villages du district péri-urbain de Hoài Đức est de 166 habitants à l'hectare en 2009, soit une densité de type urbain).

De même, les artisans et commerçants, depuis l'intégration du pays dans l'économie de marché, multiplient les demandes auprès des autorités locales qui ont, jusqu'à présent, verrouillé l'accès au foncier, pour obtenir des terres de production. L'État, et maintenant les provinces, sont les seuls à pouvoir changer le statut des terres agricoles en terres productives ou résidentielles, terres que l'on destinait en priorité jusqu'à récemment à l'agriculture pour assurer l'autosuffisance alimentaire, un des piliers de la politique foncière du Vietnam.

Cependant, depuis les années 2000, en raison de l'échec de la politique « l'État et le peuple construisent ensemble » (voir chapitre 5), l'État facilite l'accès du foncier construc-

tible aux grandes entreprises privées ou parapubliques pour édifier la métropole hanoïenne. Les politiques d'accès au foncier non agricole des années post-*Đổi mới* pour les villageois sont revues à la baisse et de grands périmètres de terres agricoles sont expropriés et rendus constructibles pour peu que les projets soient en conformité avec le schéma directeur à horizon 2030.

La faveur donnée aux investisseurs de la construction pour acquérir de grandes superficies de plusieurs centaines d'hectares bien en dessous du prix du marché est d'autant plus mal vécue par les villageois que leurs nombreuses demandes ne sont pas satisfaites par les pouvoirs publics qui cherchent à enrayer l'auto-construction à bas prix, incompatible avec l'édification d'une métropole de rang international. Ceux-ci restent donc identifiés, par une large partie de la population, comme responsables des injustices créées par certains de ces projets, étant donné que l'État reste propriétaire de l'ensemble des terres (constitution de 1992).

Une nouvelle forme d'incompréhension entre les habitants et leurs représentants apparaît, qui s'accompagne d'une crise de légitimité d'un régime qui continue de se revendiquer comme étant socialiste et qui se donne pour objectifs de développer la nation équitablement et de promouvoir le bien commun.

Stratégies d'occupation d'espaces très peuplés et convoités

Jusqu'à la fin des années 1990, les villages pouvaient élargir leur espace résidentiel en créant des zones « d'extension de la population ». Cette politique était essentiellement destinée aux jeunes couples à l'étroit dans des habitations où vivaient plusieurs générations. Depuis le *Đôi mới*, les villages de la périphérie de Hà Nội sont soumis à une forte pression démographique liée à la fois à de nouveaux modes de vie au sein des familles et à l'afflux de migrants.

Tout d'abord, l'augmentation des unités de résidence est liée à la décohabitation des jeunes couples de la maison familiale. En effet, en général dans les familles villageoises, plusieurs générations composées de couples mariés cohabitent. Cette situation ne laisse à ces couples aucune intimité, aucune autonomie de mouvement et peut créer des tensions. Les chambres réservées aux couples dans les deux alcôves ou « travées » situées de part et d'autre de la pièce centrale de la maison traditionnelle servent aussi de rangement : on y met les armoires contenant les vêtements de toute la famille. Cette disposition ne convient plus aux besoins de la vie moderne. PHAN CÂM THƯỢNG (2008) a fait des remarques avec humour : « Ici, il n'y a pas de place pour l'amour des temps modernes »¹. Aujourd'hui, les jeunes couples désirent avoir leur propre chambre pour sauvegarder leur intimité et ne pas subir les pressions des autres membres de la famille.

Par ailleurs, ces villages sont devenus des zones d'accueil pour les migrants des provinces. L'espace résidentiel évolue rapidement, avec une « nouvelle fonction » : fournir de nouveaux logements aux migrants définitifs et des chambres à louer aux étudiants et aux travailleurs saisonniers. Face à cette forte demande, le prix du foncier s'élève rapidement et motive de nombreux villageois, notamment ceux ayant perdu leurs terres agricoles pour les projets urbains, à vendre une partie de leur parcelle, leur cour ou leur jardin.

Nous allons présenter ci-après deux types de pratiques spatiales pour augmenter l'espace résidentiel dans les villages et leur impact sur la morphologie villageoise dans deux villages : un de la seconde couronne, La Phù, et un de la première couronne urbanisée, Triêu Khúc.

• Création d'une zone artisanale informelle à La Phù

La Phù est représentatif des villages de grande taille et très mécanisés qui ont de grands besoins en terres résidentielles et industrielles. En effet, ce vil-

lage-commune très dynamique enregistre un taux d'accroissement annuel de la population qui atteint 2,12 % entre 1989 et 1999, puis 1,53 % entre 1999 et 2009, passant ainsi de 6 798 habitants à 9 764 (recensements généraux de la population du Vietnam, 1989, 1999, 2009). C'est la commune de la province de Hà Nội qui compte le plus d'artisans et ouvriers : 12 200 selon le Comité populaire de La Phù.

En 1997-1999, une zone « d'extension de la population » d'un hectare (plus 0,2 ha pour la voirie) a été construite sur les « terres de maraîchage » au nord de la zone résidentielle du village. Les habitants de cette zone l'ont baptisée de façon non officielle au début *Xóm Mới*, ou hameau nouveau, puis *Xóm Hương Long*. Ce projet a concerné 110 foyers, dont 59 avaient des terres de maraîchage dans cette zone (ils devaient donner 50 % de leurs terres au projet pour avoir le droit de transformer le statut de leur parcelle), le reste a été distribué à d'autres foyers qui avaient besoin de décohabiter. Chaque foyer a reçu 88 m² pour construire son habitation et a dû payer une taxe au Comité populaire du district pour la construction de la voirie en béton.

Cette politique n'a pas été reconduite : le district de Hoài Đức n'a autorisé chaque commune qu'à construire une seule zone d'un hectare. Cependant, de façon plus ou moins détournée, une autre zone résidentielle et artisanale a été construite sur les terres de 5 % à l'entrée du village. Les détenteurs de droits d'usage des sols auraient reçu l'aval des autorités locales en 1990. Les riverains se sont cotisés pour son aménagement.

Depuis lors, il existe plusieurs moyens pour élargir la superficie résidentielle :

- densifier l'espace résidentiel, en construisant une maison à plusieurs étages à l'emplacement de l'ancienne ou en édifiant une maison dans la cour pour les enfants ;
- construire de façon illégale sur les terres agricoles ;
- s'installer dans les sites industriels ;
- attendre que les terres de « service », ou terres de 10 %, compensation foncière des terres expropriées pour le projet de Lê Trọng Tấn, soient attribuées aux villageois. Cependant, ces terres doivent être viabilisées (remblayage des terres, construction des infrastructures de base...) par des entreprises pour les rendre constructibles. Le coût de ces travaux se monte à 1,350 million de VNĐ/m², une somme que peu de villageois peuvent payer. Ainsi, toutes les terres de 10 % de la zone Lê Trọng Tấn sont gelées, alors que les prix du foncier s'élèvent et que de nombreux spéculateurs sont intéressés pour les acheter. En 2009, il y avait un marché pour ces terres à 7 ou 8 millions de VNĐ/m².

Dans les villages artisanaux, la mixité des espaces résidentiels (habitat + ateliers ou commerce) s'explique par le manque de terres de construction, leur coût élevé mais aussi parce que les artisans vivent avec leur activité. Ils doivent surveiller les ouvriers, faire participer les enfants et les personnes âgées à des activités manuelles (tressage, broderie) ou travailler tard le soir pour assurer des commandes, et préfèrent vivre et travailler sur place. Certains persistent à vivre dans les sites industriels car ils peuvent y construire de grandes résidences, malgré une pollution accrue face à l'installation de fours à charbon et de machines bruyantes de plus grande envergure que dans le cœur villageois.

À La Phù, un site de production artisanale a été construit dans les années 2006, dans un contexte foncier difficile. Les villageois estimaient que les terres de maraîchage (ou terres de 10 %), lots de taille limitée (44 m² par adulte), répartis de façon égalitaire entre les familles jusqu'en 1993 pour qu'elles puissent produire de quoi améliorer leur quotidien pendant l'époque collectiviste, étaient presque leur propriété, au même titre que les terres résidentielles. Même si elles sont mentionnées sur le carnet rouge (contrat de location de la terre agricole), les autorités de l'ancienne province de Hà Tây, avant son intégration dans Hà Nội, étaient moins regardantes sur leur utilisation. Situées à la lisière de l'espace résidentiel, ces terres ont été largement construites dans les villages où la pression démographique est élevée. Elles font aussi l'objet d'un marché foncier, dont les prix atteignent des sommets (voir chapitre 9).

À partir des années 2000, les artisans de La Phù ont demandé aux autorités communales et provinciales de changer le statut des terres de maraîchage de l'entrée du village et de les utiliser pour la production artisanale. Après cinq années de pourparlers, cette zone, qui recouvre 11 ha, a changé de statut mais la province, pour la transformer en zone industrielle, voulait imposer une taille minimale aux ateliers, des normes de construction, la construction d'infrastructures routières...

Cette zone qui devait être aménagée par les autorités l'a en fait été par les villageois, sans réelle viabilisation du terrain. Les villageois ont refusé de céder leurs droits d'usage du sol (DUS) pour que les autorités provinciales mettent en place une zone industrielle dont les terres seraient ensuite revendues à des prix et des superficies trop élevés pour eux. Ils se sont mis à construire eux-mêmes des ateliers trop petits pour y installer plus d'une machine (100 à 200 m²) et surtout des magasins et entrepôts pour le commerce de gros de confiseries et biscuits, la zone étant facile d'accès aux camions. Les entrepreneurs ont ainsi dû acheter les DUS de leurs voisins pour assembler une superficie suffisante pour établir des ateliers mécanisés (500 à 1 000 m²). Les prix de la terre se sont mis à flamber (voir

chapitre 9). Dans les contre-allées, les ateliers sont plus grands (le prix du foncier est bien moindre) et l'on trouve les plus grands ateliers, mais aussi de nombreuses résidences à plusieurs étages, maisons-tubes de style hanoïen (figure 13).

Les villageois de la zone sud du village (zones B et C), dont les terres de maraîchage avaient aussi été programmées pour devenir des terres de production, n'ont pas encore reçu l'approbation des autorités provinciales. Celles-ci ont refusé sous prétexte que l'expérience de la zone A n'avait pas porté ses fruits, et qu'il n'était pas possible de construire des zones industrielles avec des parcelles de si petite taille, sans infrastructures d'assainissement et de communication adéquates.

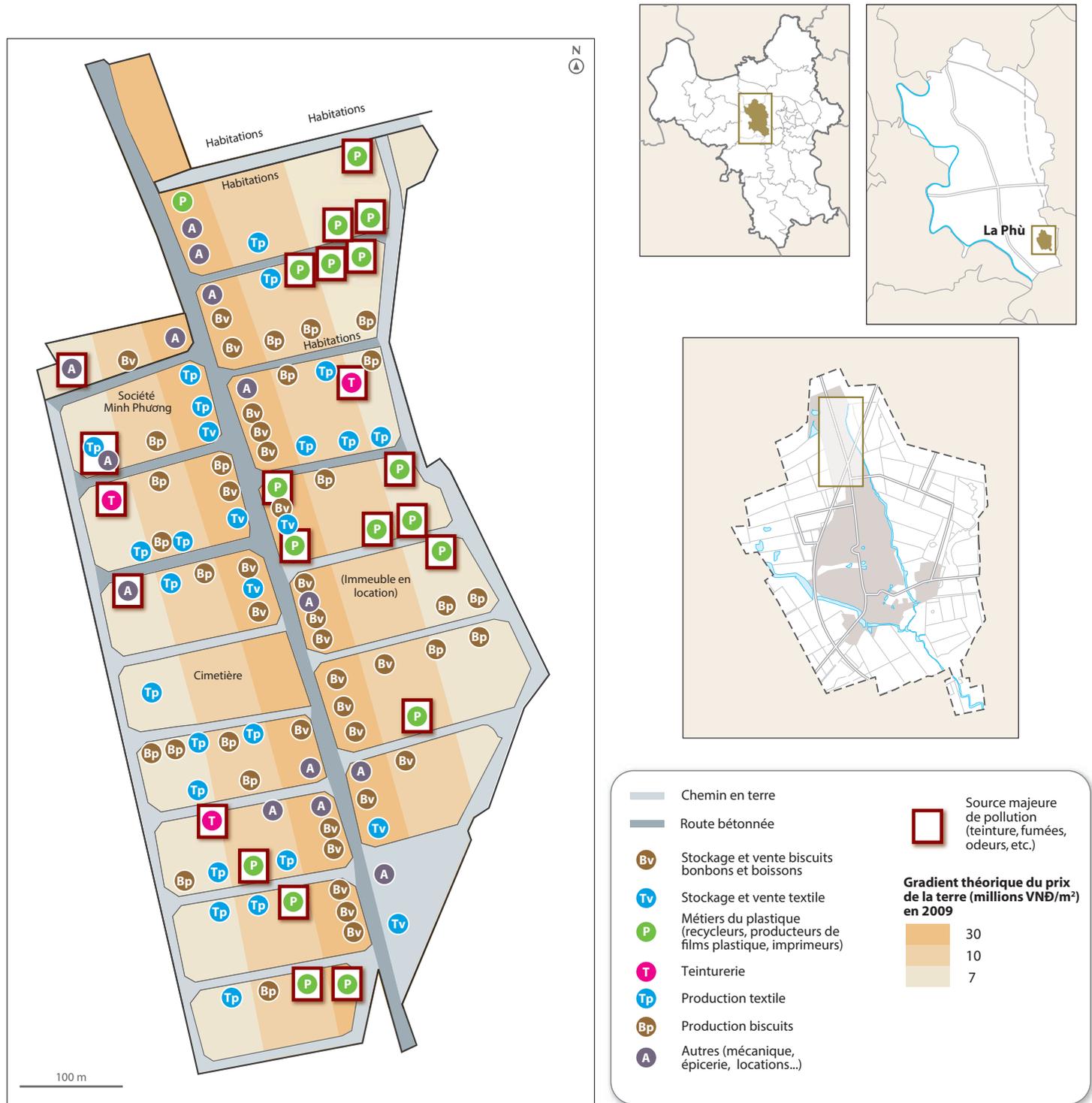
Dès 2006-2007, les villageois se sont mis à y construire de façon illégale des ateliers, assemblant des parcelles mitoyennes par achat des DUS. En raison de l'illégalité des constructions dans cette zone, on y trouve moins de résidences cossues, le risque de destruction par les autorités du district étant trop grand. Le laisser-aller des autorités provinciales de l'ancienne province de Hà Tây et de certains cadres ont ainsi permis aux villageois de remodeler l'espace résidentiel de leur village très peuplé.

Ce phénomène d'autoconstruction villageoise, contre lequel la municipalité de Hà Nội tente de lutter afin d'installer les infrastructures nécessaires à son développement urbain, est paradoxalement renforcé par la mise en place de projets industriels dont la maîtrise d'ouvrage est confiée à des développeurs privés.

À La Phù, un projet de site industriel (*Điểm Công Nghiệp*) de 42,5 ha est en cours de réalisation, les terres sont en train d'être expropriées. Les entrepreneurs et artisans de La Phù sont censés être prioritaires. Les parcelles viabilisées devront avoir une taille supérieure à 1 000 m², superficie minimale pour construire un atelier suffisamment grand pour l'entreposage et la fabrication selon des normes d'hygiène imposées par les autorités de la ville. La zone sera divisée en trois parties, chacune spécialisée dans une activité, la confiserie, le textile, la teinture. Le coût d'installation des infrastructures d'adduction et de traitement des eaux sera à la charge des locataires. Ainsi, les parcelles seront louées pour une durée de 50 ans à 3 millions de VNĐ² le mètre carré, soit 3 milliards de VNĐ par parcelle, un prix que peu d'artisans pourront se permettre de payer, notamment dans un contexte de crise des exportations et de baisse des bénéfices. Ainsi, de nombreux villageois refusent de se faire exproprier, car ils savent qu'ils ne tireront aucun bénéfice de ces terres, cela ne fait que ralentir la mise en place du projet. Ils préféreraient construire eux-mêmes sur leurs terres et payer les taxes de changement de statut des terres et de viabilisation.

Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

Figure 13 – USAGE INDUSTRIEL ET RÉSIDENTIEL DES TERRES DE LA ZONE ARTISANALE INFORMELLE DE LA PHÙ



Dans ce contexte, la production artisanale continue de déborder de l'espace villageois et de se mélanger aux espaces d'habitations. Faute de projets d'extension des espaces artisanaux destinés aux villageois, l'autoconstruction poursuit son cours et la « verticalisation » des bâtiments apparaît comme la nouvelle stratégie des habitants pour pallier le manque de place nécessaire aux foyers.

• Refonte des espaces publics et de la trame viaire à Triêu Khúc

À la périphérie des villages de la première couronne urbanisée, on observe de nombreux changements de la trame viaire villageoise traditionnelle, notamment des impasses, et la formation de nouveaux îlots. Avec la subdivision des parcelles pour la vente aux migrants, de nombreuses maisons traditionnelles ont été détruites pour faire place à des maisons à compartiments et des dortoirs. Il n'y a pas beaucoup de maisons traditionnelles qui conservent encore un jardin potager, un étang et une surface pour les animaux domestiques. La nouvelle logique parcellaire et la formation de nouvelles impasses sont incompatibles avec celles héritées du passé et détruisent l'harmonie morphologique du réseau viaire villageois. La plupart des voies qui étaient pavées en briques sont désormais bétonnées.

Le village de Triêu Khúc dispose malgré tout d'un patrimoine architectural et paysager riche, comparé à celui des autres villages ayant subi de plein fouet l'urbanisation rapide.

La vie villageoise se maintient à certaines heures de la journée et on assiste à un multi-usage des espaces publics, activités culturelles faisant place à des activités économiques. Particulièrement, de 6h30 à 8h et de 17h à 18h30, le centre devient un marché en plein air. Tous les espaces libres sont systématiquement occupés et transformés par l'installation d'architectures mobiles (tentes, kiosques mobiles...); de 20 h à 21h30, il ressemble à un petit parc où les gens pratiquent du sport et des activités de détente.

Avec le regain des activités culturelles, après plusieurs décennies de bannissement de la religion, le patrimoine matériel reprend de son importance au sein de la vie villageoise, même dans un contexte de forte pression foncière. Les monuments sont à nouveaux entretenus et certains même agrandis pour répondre au dynamisme des activités de culte. La continuité des activités culturelles villageoises se manifeste dans les fêtes et dans les coutumes, ce qui contribue en grande partie à établir une continuité de l'usage des monuments publics du village.

En situant sur le plan actuel d'un village les éléments patrimoniaux tels que les monuments de culte, les arbres séculaires, les lacs et les étangs, on remarque qu'ils se concentrent toujours autour des lieux d'activité culturelle encore fréquemment utilisés par la population villageoise (voir figure 4). Cela nous permet de formuler une conclusion importante : le maintien de la religion est la raison principale de la sauvegarde des éléments patrimoniaux villageois.

Le patrimoine villageois peut être classé en trois groupes selon sa fonction et sa transformation spatiale. Ainsi, un groupe est intégré à la vie actuelle, un autre est partiellement adapté à celle-ci, tandis qu'un autre est devenu inadapté.

– Le patrimoine, adapté au nouveau contexte – il maintient ses fonctions d'origine tout en intégrant de nouvelles.

Ce groupe est constitué des monuments religieux et lieux de culte du village (*Đình, Chùa, Đền, Miếu* et *Nhà Thờ Họ*). Ce type de patrimoine est protégé grâce aux valeurs religieuses et identitaires encore vivaces de nos jours. Dans ces monuments, en plus du culte, on observe de nouvelles activités liées à la vie contemporaine : activités culturelles, campagnes électorales, etc. Ce type de monument connaît un nouveau dynamisme culturel et souvent des travaux d'extension.

– Le patrimoine partiellement adapté à la situation actuelle : la maison traditionnelle. La structure spatiale de ce type de maison connaît des changements et seuls la grande porte et le corps du bâtiment sont maintenus. Ils représentent les traditions et l'identité de la famille. En revanche, les autres pièces destinées aux activités quotidiennes sont transformées pour mieux s'adapter au nouveau mode de vie.

– Le patrimoine, dont la valeur d'usage diminue, inadapté au mode de vie contemporain. Avec la diminution de l'activité agricole, les lacs, les étangs, les canaux, les jardins publics, etc., sont réquisitionnés par les autorités de la ville ou le pouvoir local. Le phénomène s'observe également au niveau de la sphère privée : la vente des terrains privés est une activité plus lucrative que l'exploitation agricole.

Dans les maisons traditionnelles, la densification de l'espace bâti se fait au détriment des espaces non bâtis selon les modalités suivantes :

– les jardins disparaissent rapidement ;

– l'espace des cours et des bassins d'ornement est réduit ;

– les bâtiments secondaires, les toilettes, la cuisine et le réservoir sont tous démolis.

Les activités liées à la cuisine et à la toilette sont toutes regroupées dans la maison, en général composée de plusieurs étages ;

– la maison traditionnelle de plain-pied est maintenue, car elle abrite l'autel des ancêtres et les parents âgés préfèrent y résider. On y célèbre aussi les fêtes familiales.

Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

Ainsi, dans les villages urbanisés, tradition et modernité se côtoient malgré l'extrême densification du bâti et l'urbanisation des pratiques quotidiennes.

À cette pression *in situ* liée à la densification de l'espace résidentiel, s'ajoute la concurrence sur les terres liée aux grandes emprises foncières par les grands projets urbains.

Conflits fonciers et problèmes sociaux

L'accès au foncier constitue un des problèmes majeurs des investisseurs pour réaliser leurs projets résidentiels et industriels. Toute une série de réformes et de décrets tente depuis le courant des années 2000 de faciliter la « libéralisation » des terres pour que les investisseurs puissent bâtir la métropole hanoïenne. De nombreuses prérogatives sont déléguées aux provinces, notamment celle des expropriations des paysans des terres agricoles sur lesquels les projets d'extension de la capitale vont s'opérer.

Les terres agricoles appartenant à l'État, les paysans ne bénéficient que d'un droit d'usage des sols pour une durée de 20 ans. Cela permet une maîtrise de la gestion foncière par les autorités et surtout un accès à un prix des terres bien inférieur au marché (voir chapitre 9) pour attirer les investisseurs. Le prix des compensations est fixé par les autorités provinciales sur la base de quatre années de récoltes sur les terres agricoles et non pas en fonction de leur usage futur.

Afin de rendre plus efficace ces procédures très controversées socialement, il a été créé en 2004, au niveau des provinces, des « organisations de développement des fonds fonciers » qui traitent directement avec les investisseurs privés. Leur tâche est de leur simplifier les démarches en leur proposant un unique interlocuteur, de gérer les fonds provenant des terrains récupérés par l'État et de préparer ces terrains avant qu'ils ne soient remis aux investisseurs (MELLAC *et al.*, 2010).

Au niveau des districts, notamment ceux où les projets urbains sont nombreux comme à Hoài Đức (voir plus loin), des comités de libération des terres se chargent d'exproprier et d'indemniser les paysans. Ces tractations peuvent durer des années et élever le prix des projets de façon vertigineuse en raison de l'inflation créée par le manque de terres constructibles. Par ailleurs, l'implication des membres des Comités populaires des communes dans ces négociations ne fait que renforcer le malaise social dans les villages concernés.

Depuis la loi foncière de 2003, on distingue dorénavant deux modes d'expropriations selon la vocation des projets (TRƯỜNG THIÊN THỤ et RANJITH PERERA, 2010) :

- le groupe 1 concerne les projets d'intérêt public (zones industrielles ou artisanales), écoles et tous types de services publics. Dans ce cas, les terres sont indemnisées aux taux de compensations imposés par les provinces et les tractations se font entre les services fonciers et les villageois. Les provinces donnent ensuite les terres aux constructeurs. Cependant, il arrive que les revendications des villageois soient tellement fortes et ralentissent l'avancement des projets que les autorités foncières « acceptent » des compensations plus élevées ;
- les terres du groupe 2 sont les terres à vocation résidentielle. Les promoteurs doivent s'arranger directement avec les villageois à exproprier pour trouver un terrain d'entente. Parfois, les premiers font appel aux autorités communales pour convaincre les expropriés d'accepter des prix moins élevés. Ceux-ci cherchent à obtenir des prix proches de ceux du marché libre à vocation résidentielle (jusqu'à 2 000 USD/m²) contre des compensations de 31 USD !

Face à la révolte montante et à l'envolée des prix du foncier sur le marché libre dans la périphérie de Hà Nội, suite à son élargissement en octobre 2009, le décret 69 a été édicté par l'État pour élever le taux des compensations des terres rizicoles à cinq fois l'ancien taux et protéger les meilleures terres rizicoles. Cependant, selon la résolution 108 de la province de Hà Nội, il n'est plus question d'attribuer des compensations foncières qui s'élevaient à l'équivalent de 10 % des

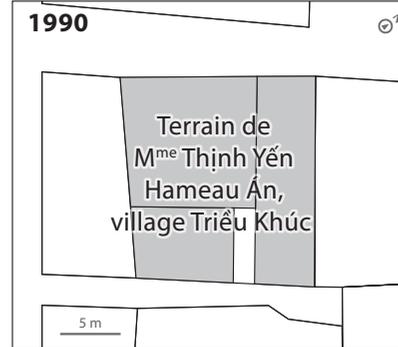
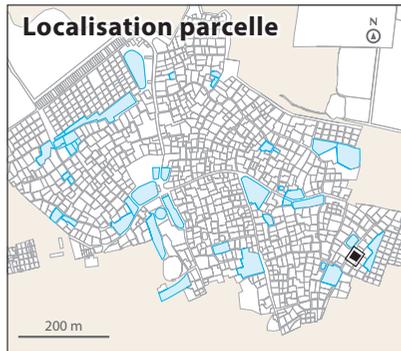
Encadré 2

La subdivision de la parcelle de la famille de Madame Thinh Yên a été étudiée dans ce village de Triêu Khúc.

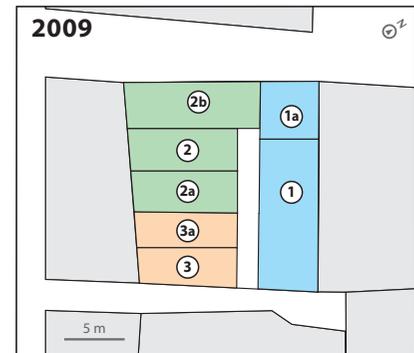
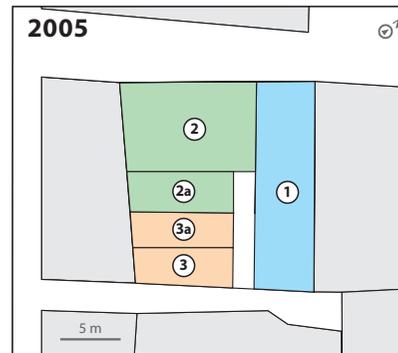
En 1990, dans le cadre de la politique « d'élargissement de la zone résidentielle », cette famille composée de quatre fils a reçu un terrain de 300 m² dans la zone de transfert d'habitation aux abords du hameau d'An. Les trois fils cadets s'y sont installés, tandis que l'aîné est resté dans l'ancienne maison avec ses parents. Les trois fils ont ensuite divisé leurs petites parcelles pour en vendre une partie aux nouveaux venus dans le village : le benjamin a subdivisé par deux fois sa parcelle en 2005 et 2009. Ainsi, en moins de vingt ans, la parcelle d'origine reçue par les fils a été subdivisée en sept petites parcelles. Ces petites parcelles sont toutes bâties sur 3 à 4 niveaux, et dans ce cas, seul un espace non bâti reste, transformé en impasse (planche 25).

Dans ce même village, un autre exemple montre l'utilisation des espaces ouverts de la maison traditionnelle paysanne et leur occupation. Ainsi, la maison de Monsieur Triêu Quang Đình, du hameau de Cáu, a fait l'objet de nombreuses transformations (planche 25). Dans cette famille, les espaces non bâtis comme le jardin potager et la cour ont été réduits pour faire place à l'agrandissement des bâtiments secondaires. Le corps principal est conservé. La cuisine, l'abri pour les animaux domestiques, les toilettes et la salle de bains sont détruits pour la construction d'un bâtiment de trois niveaux en béton. Ce bâtiment donne directement sur le chemin principal avec un cybercafé qu'il a aménagé au rez-de-chaussée.

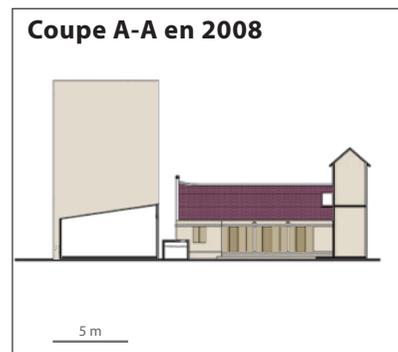
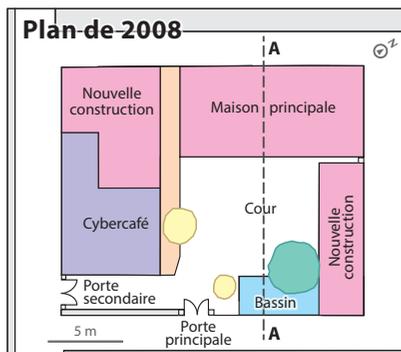
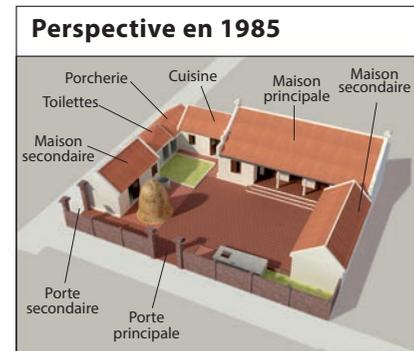
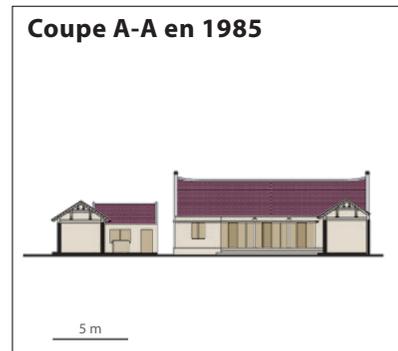
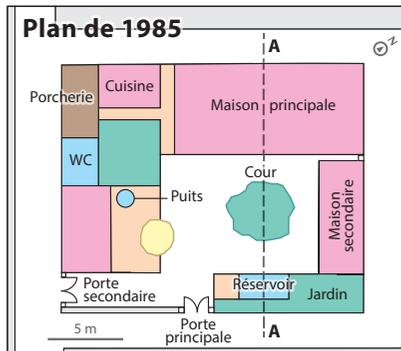
Transformation d'une parcelle villageoise entre 2000 et 2009



- ◆ Localisation du terrain
- ① Terrain du 2^e fils
- ② Terrain du 3^e fils
- ③ Terrain du fils cadet
- ①a Terrain du 2^e fils vendu à personne extérieure
- ②a Terrain du 3^e fils vendu à personne extérieure
- ②b Terrain du 3^e fils à vendre
- ③a Terrain du fils cadet vendu à personne extérieure



Transformation d'une parcelle villageoise entre 1985 et 2008



© IRD, 2015

Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

terres expropriées, car la province de Hà Nội cherche à bannir l'autoconstruction à proximité des nouvelles zones résidentielles (FANCHETTE, 2011).

Ces terres, appelées « terres de service » ou « terres de 10 % », devaient permettre aux villageois d'y construire un atelier ou un commerce pour se reconvertir dans des activités non agricoles. Cette nouvelle directive inquiète les villageois péri-urbains qui estiment que les compensations monétaires sont infimes, même au nouveau tarif, au regard du prix des terres résidentielles sur le marché libre et ne leur permettent pas de se reconvertir.

Cela ne fait qu'envenimer les relations entre les villageois qui refusent de se faire exproprier à bas coût, les promoteurs et les autorités provinciales. De nombreux projets résidentiels dans les zones proches de Hà Nội sont bloqués depuis lors, car les villageois veulent se faire exproprier sous l'ancien système et recevoir des compensations foncières qu'ils pourront revendre à l'occasion au prix fort.

Le district de Hoài Đức, intégré dans la province de Hà Nội en 2008, fait partie de la zone péri-urbaine à urbaniser intégralement d'ici 2030 selon le schéma directeur signé en 2011. Deux dynamiques, organisées autour des axes routiers et une liée à la proximité du centre-ville à l'est, sont en œuvre. Déjà avant 2008, de nombreux projets avaient été mis en place en raison de la proximité de la capitale et surtout de la construction de l'autoroute Láng-Hoà Lạc (152 m et 30 km), aboutissement de la future technopole de Hoài Lạc.

La ville nouvelle de An Khánh Nord dite Splendora, d'une superficie de 264 ha et située à 12 km du centre de Hà Nội, devrait devenir un pôle urbain de développement. Ville moderne au paysage hérissé de gratte-ciels et de résidences de luxe, elle accueillera de nombreuses entreprises de services, dont le centre-ville ne peut plus assurer la fonction, et des industries de pointe. Elle est au centre d'un réseau autoroutier et ferroviaire relié à l'aéroport de Nội Bài, au nord. An Khánh Sud regroupe plusieurs quartiers résidentiels d'un total de 290 ha.

Le périphérique 4, localisé en limite de la digue rive gauche de la rivière Đáy, constitue l'autre axe qui structure ce district du nord au sud (planche 26). Plusieurs projets résidentiels d'un total de plusieurs centaines d'hectares sont localisés le long de cet axe. Ils avaient été ratifiés par la province de Hà Tây et sont en cours d'étude par la nouvelle municipalité.

En 2010, dans le district de Hoài Đức, sur une superficie totale de 8 246 ha, on comptait 1 500 ha en cours de construction ou en projet : 989 ha pour des

quartiers résidentiels, 167 ha pour des projets industriels, 158 ha d'emprise routière et divers projets de services et d'infrastructure. Trois communes comptent près de la moitié de leurs terres urbanisées : Văn Canh à l'est en raison de sa position frontalière avec l'ancienne province de Hà Nội a été très tôt sollicitée par les investisseurs, An Khánh le long de l'autoroute Láng-Hoà Lạc est en cours d'urbanisation avec deux grands projets de 630 ha, et Di Trạch, localisée le long de la nationale 32, près du chef-lieu du district, accueille les projets d'extension de celui-ci.

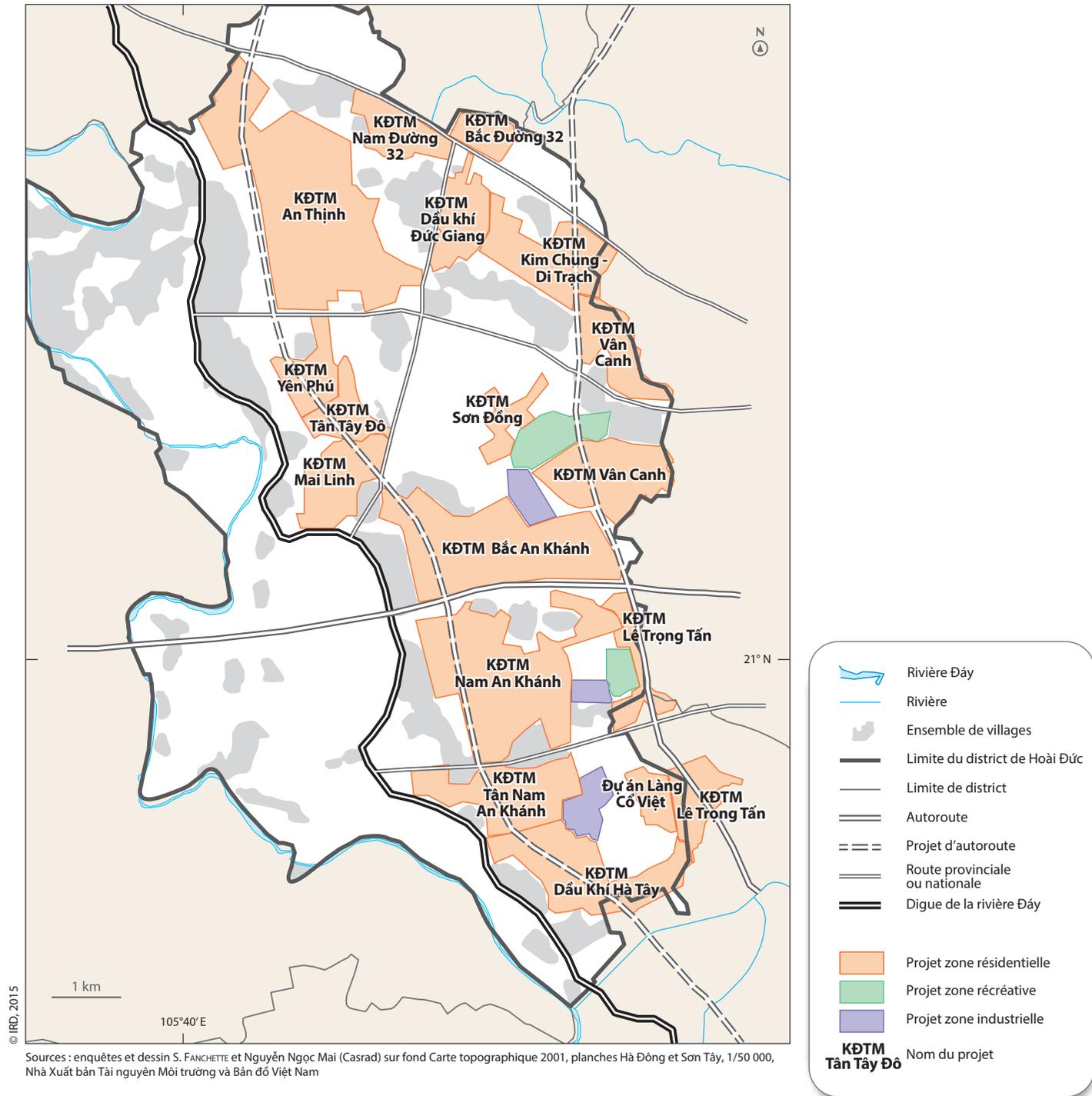
Ainsi, les 4 317 ha de terres agricoles que l'on recense en 2009 sont autant de réserves foncières pour les futurs projets de la capitale, à l'exception de la zone de terres non protégées par la digue de la rivière Đáy qui, inconstructible, est le site d'une agriculture intensive de maraîchage biologique. L'ampleur des expropriations attendues présage des tensions sociales dans ce district devenu un grand chantier pour promoteurs dans un contexte de reconversion professionnelle difficile pour les villageois.

En effet, face aux expropriations faiblement compensées, au développement de projets à vocation privative et destinés aux couches aisées, à la spéculation foncière qui rendent inaccessible le foncier péri-urbain au plus grand nombre, la révolte gronde. Les actes de désobéissance civile et les conflits fonciers (construction illégale sur les terres agricoles, refus d'être exproprié, pétitions à répétition, manifestations dans la capitale...) se multiplient, notamment face à l'inflation de projets inachevés en l'absence de fonds suffisants chez les promoteurs, aux projets fantômes et spéculatifs qui gèlent les terres. L'inégal accès aux terres fait monter une colère sourde des villages les plus touchés par l'expansion urbaine, notamment chez les plus actifs qui revendiquent un accès à la terre pour leur entreprise.

De nombreux conflits avec les autorités relèvent de la difficulté à identifier les détenteurs des droits d'usage des terres, étape décisive pour les compensations, en raison des nombreuses transactions illicites ayant eu cours dans les années 1990. Les plus hardis refusent les compensations foncières, qu'ils estiment irrecevables au regard du prix sur le marché libre du foncier constructible. Les descentes de police pour déloger les récalcitrants continuant à cultiver leurs terres ou ceux ne voulant pas détruire leur atelier illégalement construit sur les terres agricoles, créent une atmosphère très lourde dans certains villages.

À ce problème s'ajoute celui des innombrables prélèvements effectués par l'administration sur le montant des indemnités destinées aux agriculteurs. Ceux-ci

Projets urbains en cours de réalisation ou à venir dans le district de Hoài Đức en 2011



Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

sont dès lors floués à deux reprises, en cédant au prix de la terre agricole des terres destinées à changer de statut, et en ne recevant pas la totalité du montant versé pour leur indemnisation par les entreprises ou particuliers qui achètent les droits d'usage (MELLAC *et al.*, 2010).

La densification des villages urbains et la reconversion des villageois expropriés en logeurs

Avec la métropolisation de Hà Nội, le développement des activités de construction et de commerce, l'exode rural s'est accéléré au profit de la capitale. Si la province élargie enregistre un excédent migratoire de 292 426 personnes (entre 2004 et 2009), ce sont surtout les zones péri-urbaines et les pôles de main-d'œuvre industrielle qui sont les plus touchés (voir chapitre 8).

Cette accélération des migrations s'effectue dans un contexte de relâchement progressif du contrôle des mouvements des populations à l'intérieur du pays.

- Dans la région périphérique de la ville, il y a deux types principaux de migrants :
- les migrants définitifs, qui ont acquis un logement et visent à vivre longtemps dans la localité où ils se sont installés. Certains viennent du centre-ville de Hà Nội où les prix prohibitifs du foncier sont devenus inaccessibles, ou des provinces. Ils ont un travail stable, ont acheté un appartement, un terrain à la périphérie du village (vendu par la commune) ou dans le village (vendu par les habitants natifs du village) ;
 - les migrants saisonniers, qui louent un logement pour un séjour plus ou moins court, sont surtout des étudiants et des ouvriers de la campagne venant pour un travail saisonnier. Ils partagent la maison avec les propriétaires ou résident dans des chambres qu'ils louent, construites à l'extérieur de la maison principale des propriétaires.

Figure 14 – CHANGEMENT D'UTILISATION DES TERRES AGRICOLES DANS LA COMMUNE DE PHÚ ĐIỂN



Source : Image © 2012 Digital Globe

Ces migrants s'installent dans différents types d'endroits : dans les nouveaux quartiers construits sur les terres agricoles, à la périphérie du village, où les terrains sont divisés en lots individuels par le gouvernement communal, dans la zone d'habitation ancienne.

Les nouveaux quartiers et les terrains divisés en lots par le gouvernement communal accueillent principalement les migrants définitifs. La plupart des saisonniers s'installent dans la zone d'habitation ancienne. L'augmentation de la demande de logements temporaires de la part des saisonniers, surtout des étudiants et des travailleurs, incite les propriétaires à construire des logements de qualité très variable dans leurs cours, à l'emplacement de leur ancienne maison traditionnelle, de leur jardin ou d'un étang et, dans certains cas, à louer des chambres dans leur propre résidence.

D'un village à l'autre, les possibilités de construction au sein de l'espace résidentiel varient, et les capacités d'investissement des villageois expropriés dépendent de l'importance des compensations foncières qu'ils ont obtenues et de la demande en chambre et en logements pour la location.

Phú Điền³ fait partie des villages qui ont été intégrés récemment dans la fabrique urbaine et ont perdu presque l'intégralité de leurs terres agricoles.

Établi au moins depuis le XVII^e siècle, c'était une communauté agricole qui, en comparaison avec les autres villages du delta du fleuve Rouge, avait une importante superficie de terres agricoles. Le registre foncier de 1805 montre que Phú Điền avait un total de 353 ha (i. e. 984 *mẫu*, 3 *sào*, 11 *thước* et 4 *tấc*) de terres agricoles.

Suite à la réforme foncière des années 1950, chaque agriculteur avait en moyenne 768 m² (4 *sào* et 2 *thước*) de terres agricoles. Environ 30 ans plus tard, lors de la redistribution foncière de 1998, chaque paysan reçut 1 800 m² (4 *sào* de terres agricoles et 1 *sào* de terres de 5 %) de terres agricoles, une superficie plus importante que celle moyenne des années 1950. En 2000, le village avait 147,7 ha de terres agricoles et 1 088 foyers agricoles, chacun possédant 1 350 m² en moyenne.

Dans le contexte de rapide urbanisation de la métropole hanoïenne depuis la fin des années 1990, Phú Điền s'est retrouvé situé au milieu de l'une des nouvelles zones de développement urbain, ce qui a abouti au processus de récupération des terres agricoles depuis 2000.

Les récupérations de terres agricoles à Phú Điền ont été menées sous la forme de récupération obligatoire pour l'État et des objectifs collectifs, et sous une forme volontaire pour le développement économique et d'autres objectifs. En 2011, plus des trois quarts des terres agricoles avaient été récupérés pour plus de 100 projets de construction de bureaux, d'appartements, de villas, d'écoles, de routes, de zones commerciales, de stations de bus, de parkings, etc. (figure 14). Les terres agricoles restantes du village, qui représentent moins de 40 ha, sont localisées dans deux des quatre hameaux et doivent être récupérées. Ceci indique que toute la terre agricole à Phú Điền a ou va être transformée en terre non agricole à un moment donné.

En échange de la perte des terres agricoles, les agriculteurs de Phú Điền ont reçu de larges compensations financières, dont le montant est décidé par les autorités publiques en fonction de la valeur des DUS qui furent alloués en 1988, au moment de la redistribution foncière. Le niveau des compensations économiques des DUS agricoles au sein du village, et au Vietnam en général, augmente chaque année et varie selon la localisation administrative, voire même en fonction des projets. Si, en 2000, le montant moyen des compensations pour un *sào* de terres agricoles était de 30 millions de *đồng*, il a doublé en 2007. À la fin 2009, le niveau des compensations avait atteint 400 millions de *đồng* par *sào* de terres agricoles en plus d'une parcelle de *đất dịch vụ* (terres de service), si la terre agricole saisie représentait plus de 30 % du total des terres agricoles du foyer⁴.

Pour un certain nombre de foyers, le montant des compensations était encore plus élevé puisqu'ils y cultivaient des arbres pluri-annuels avant la récupération pour *ăn diên bù* (littéralement « manger la compensation »). En effet, la politique étatique en matière de compensation diffère en fonction du type d'arbres cultivés et du type de plantes cultivées sur les terres à récupérer.

Ainsi, quand les paysans apprennent les projets de récupération des terres par l'État, certains se mettent à planter des arbres pluri-annuels comme le saule ou le goyavier, etc., qui se plantent facilement et poussent rapidement, pour bénéficier d'un montant de compensation financière plus important. Par exemple, selon la comparaison faite par un agriculteur, la compensation pour des légumes ou des cultures annuelles comme le riz, les *rau muống*, etc., était de 12 000 *đồng*/m² en 2004 (en 2007, la compensation pour ces types de récoltes à Phú Điền était de 35 000 *đồng*/m²), tandis que la compensation pour des récoltes pluri-annuelles, comme le saule et le goyavier, la même année, était de 30 000 VNĐ/m². Ainsi, sur plus d'une décennie, les agriculteurs de Phú Điền ont reçu une large somme de capital financier pour redonner leur DUS des terres agricoles.

Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

Pourtant, à Phú Điền, de nombreux agriculteurs considèrent toujours que de tels niveaux de compensation économique ne sont pas justes, puisque malgré tout, ils demeurent inférieurs aux « prix réels » qu'ils souhaitent. Les agriculteurs se plaignent souvent de ces niveaux de compensation, en particulier lorsqu'ils constatent dans plusieurs projets que leurs terres agricoles, après avoir été récupérées et converties en usage non agricole, ont été vendues pour des appartements, maisons, villas, etc., à des prix bien plus élevés.

Le processus rapide d'urbanisation, et notamment la récupération des terres agricoles, a forcé les paysans à pratiquement cesser leur production agricole traditionnelle. Dans les années 1990, pour la plupart des paysans de Phú Điền, l'agriculture et l'élevage représentaient plus de la moitié de leur revenu annuel. Revenu souvent complété par des activités annexes de petit commerce, de travaux de construction ou de services pour les urbains de Hà Nội ou d'ailleurs.

Après plusieurs vagues de conversion des terres, la plupart des travailleurs agricoles de Phú Điền ne cultivent plus les terres, étant donné que le système existant d'irrigation a été détruit par une variété de constructions sur les terres récupérées.

Cela rend la culture des parcelles restantes impossible. Sur quelques parcelles où l'eau est toujours disponible, quelques agriculteurs cultivent des *rau muống*, un type de légumes qui pousse facilement et peut être vendu au marché local et générer un revenu de 30 000 à 40 000 *đồng* par mois, juste assez pour assurer la subsistance quotidienne.

Dans la seconde moitié de l'année 2007, les femmes d'âge moyen d'environ 40 foyers de Phú Điền s'étaient investies dans ce travail. Sur d'autres parcelles, les habitants font pousser des arbres pluri-annuels pour atteindre la compensation maximale au moment de la récupération des terres. Enfin, certaines parcelles sont simplement laissées à l'abandon en attente d'être saisies.

La perturbation de la production agricole à Phú Điền résulte du besoin pressant de trouver de nouvelles sources de moyens de subsistance. Les données issues des recherches montrent que, tandis que de nombreux agriculteurs n'ont pas pu trouver du travail dans des secteurs non agricoles, seul un petit nombre de foyers a été en mesure de trouver certains types d'emplois non agricoles stables pour ses membres adultes.

Cela s'explique par, d'un côté, le faible capital social et humain des villageois, ce qui limite par conséquent leur accès à des métiers qualifiés et bien rémunérés et, d'un autre côté, par le nombre limité d'emplois de toute façon disponibles pour eux. Dans un tel contexte, nombre d'entre eux se sont tournés vers leurs terres résidentielles comme principale ressource pour générer des revenus, parce qu'ils y ont trouvé l'opportunité d'offrir des solutions d'hébergement aux migrants.

La conversion de terres agricoles en terres pour le développement urbain, en particulier pour construire des zones résidentielles, des routes, stades, etc., a réduit la distance entre Phú Điền et le centre urbain de Hà Nội. Plusieurs routes ont été construites, d'anciennes routes ont été améliorées, connectant Phú Điền et les zones environnantes. Cela a permis à des flots de personnes de venir dans le village chercher un hébergement. Saisissant cette opportunité, ils ont commencé à investir leur argent dans la construction de maisons, comprenant en priorité une bonne maison pour eux, puis des maisons plus simples avec le plus de chambres possibles à louer.

La construction de nouvelles maisons et la rénovation des anciennes au sein du village n'ont pas seulement transformé physiquement le village en « champ de construction », mais ont aussi changé sociologiquement l'image du village, d'une communauté ordinaire à une communauté aisée.

Encadré 3

Un agriculteur de Phú Điền témoigne avec colère :

« Le prix pour les compensations n'est pas raisonnable. Le caractère déraisonnable, ici, est que c'est une zone péri-urbaine, proche du district urbain, mais le montant des compensations pour nos terres agricoles est bien plus bas que celui pour les districts urbains voisins. Alors que c'est le même projet, la même terre agricole, le prix des compensations est juste moitié moins important que pour les terres agricoles des foyers dépendant administrativement du district urbain. Pour un *sào*, en 2007, nous avons reçu uniquement 62 millions de VNĐ, tandis que dans les communes limitrophes les prix ont varié de 140 à 180 millions de VNĐ.

Et surtout, nous craignons qu'ils ne saisissent nos terres pour construire des appartements à vendre. Tandis qu'ils nous dédommagent environ 60 millions de *đồng* pour un *sào*, la terre, qui a été remblayée pour la revente, atteint 40 à 60 millions de *đồng* par mètre carré pour des maisons ou villas. Les villageois disent que l'État *trấn lột* [confisque] leur propriété. En fait, les entrepreneurs qui utilisent les terres récupérées sont privés, ils n'appartiennent pas à l'État, l'État ne fait pas cela. Le privé fait cela au nom de l'État. L'aide pour la reconversion professionnelle est également trop basse. Actuellement, une superficie de 300 m² de terres agricoles ne peut suffire qu'à rémunérer un seul agriculteur pour cultiver des *rau muống*, pour deux millions de *đồng* par mois.

Pourtant, lorsque l'État récupère des terres, il ne nous aide qu'à hauteur de 25 000 *đồng*/m² pour notre reconversion. Cela veut dire que 300 m² de terres agricoles récupérées ne nous fournissent qu'environ 7,5 millions de *đồng* d'aides. Mais, avec une si petite somme d'argent, comment nous, agriculteurs, pouvons-nous changer de métier et de secteur ? »

(Entretien avec M. Q., 60 ans, 11 septembre 2007)



© François Carlet-Soulaiges / Ngï Pictures

Illustration 9
Terres en friches expropriées servant de pâturages à l'ombre des grands projets urbains

La construction de nouvelles maisons a, dans de nombreux cas, consommé l'intégralité, voire davantage, du montant des compensations. Par conséquent, certains foyers ont vendu une partie de leurs terres résidentielles. Tandis que l'urbanisation rapide reprend les terres agricoles des paysans, cela a également comme conséquence d'augmenter grandement la valeur des DUS résidentiels. Avant 2000, les habitants de Phú Điền jouissaient de beaucoup d'espace. Une famille disposait généralement d'une maison, d'un jardin clôturé et de nombreux arbres.

Mais dorénavant, le village est surpeuplé en raison de l'intrusion d'étudiants et de groupes variés de travailleurs migrants. De nombreuses terres résidentielles des foyers ont été divisées en deux ou plusieurs parcelles à vendre séparément à plusieurs personnes, dont de nombreux acheteurs venus de l'extérieur, urbains compris.

De nombreux villageois de Phú Điền indiquent une augmentation rapide des prix des terres résidentielles depuis la fin des années 1990. Au début des années 1990, il y avait peu de transaction de terres résidentielles et le coût moyen

Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

des terres résidentielles était à ce moment-là de moins de 3 millions de *đồng* par mètre carré dans la meilleure localisation, i. e. près des voies d'accès au village et des zones commerciales.

Pourtant, depuis la fin des années 1990, le prix des terres résidentielles s'est envolé. Les parcelles de terres résidentielles les plus chères dans le village sont passées de 60 millions par mètre carré en 2007 à plus de 100 millions en 2011. Phú Điền est ainsi devenue l'une des localisations les plus recherchées pour le commerce des terres au Vietnam. Durant mon terrain de 2007, environ 80 % des villageois de Phú Điền avaient vendu une partie de leurs terres résidentielles à des acheteurs extérieurs.

Je dois préciser que la construction de maisons simples à louer est apparue dans d'autres communautés plus proches du Hà Nội urbain dès le début des années 1990. Néanmoins, plus l'on s'approche du centre urbain, plus il en coûte. Ainsi, de nombreux étudiants et travailleurs migrants pauvres ont choisi les communes péri-urbaines comme Phú Điền pour des résidences temporaires.

En 2007, la plupart des maisons à louer à Phú Điền étaient conçues comme des maisons-tubes d'un étage avec de nombreuses petites et simples chambres, meublées sommairement. Seul un petit nombre de familles avait construit une maison à deux étages avec également plusieurs chambres à louer, mais de meilleure qualité (figure 15).

La simplicité de l'hébergement, en tant que telle, vient de la simple demande des locataires. Cela résulte également du fait que les villageois de Phú Điền, à ce moment-là, n'avaient pas vu cette activité comme une stratégie de subsistance à long terme. Ainsi, nombreux furent ceux qui hésitèrent à investir plus d'argent et de ressources foncières dans ce genre d'activité. Pourtant, quelques années plus tard, en 2011, les habitants ont réussi à se faire une bonne situation grâce à cela et ont investi plus de capital financier dans la construction d'immeubles de plusieurs étages à louer et certains ont même construit des hôtels et des immeubles de plusieurs étages de bureaux à louer.

La plupart des locataires sont des étudiants et des travailleurs migrants, qui cherchent un hébergement peu cher dans le village. En général, un groupe de deux à quatre personnes loue une petite chambre. Pour louer une chambre, indépendamment de l'arrangement financier avec l'hôte, les locataires doivent enregistrer leur « résidence temporaire »⁵ auprès des officiers de la sécurité villageoise et payer une petite redevance.

Le prix moyen de la location d'un hébergement, pour la seconde moitié de 2007, se situe entre 300 000 et 400 000 *đồng* par mois pour une petite chambre. Depuis le début de l'année 2008, l'inflation a atteint un nombre à deux chiffres, provoquant une augmentation légère des tarifs de location dans le village. En 2011, le coût moyen dans le village varie entre 800 000 et 2 millions de *đồng* par mois et par chambre.

Vu les bénéfices tirés de la location, cette activité peut dorénavant être considérée comme équivalente à l'agriculture d'auparavant, puisqu'elle est la source essentielle et la plus stable de revenus de la plupart des villageois de Phú Điền, qui n'ont pratiquement plus aucune activité agricole. En 2011, les statistiques des autorités de la commune montraient que Phú Điền avait un total de 530 foyers louant des hébergements et 35 foyers tenaient des pensions touristiques. Le montant total de locataires dans le village au même moment était de 11 000 personnes.

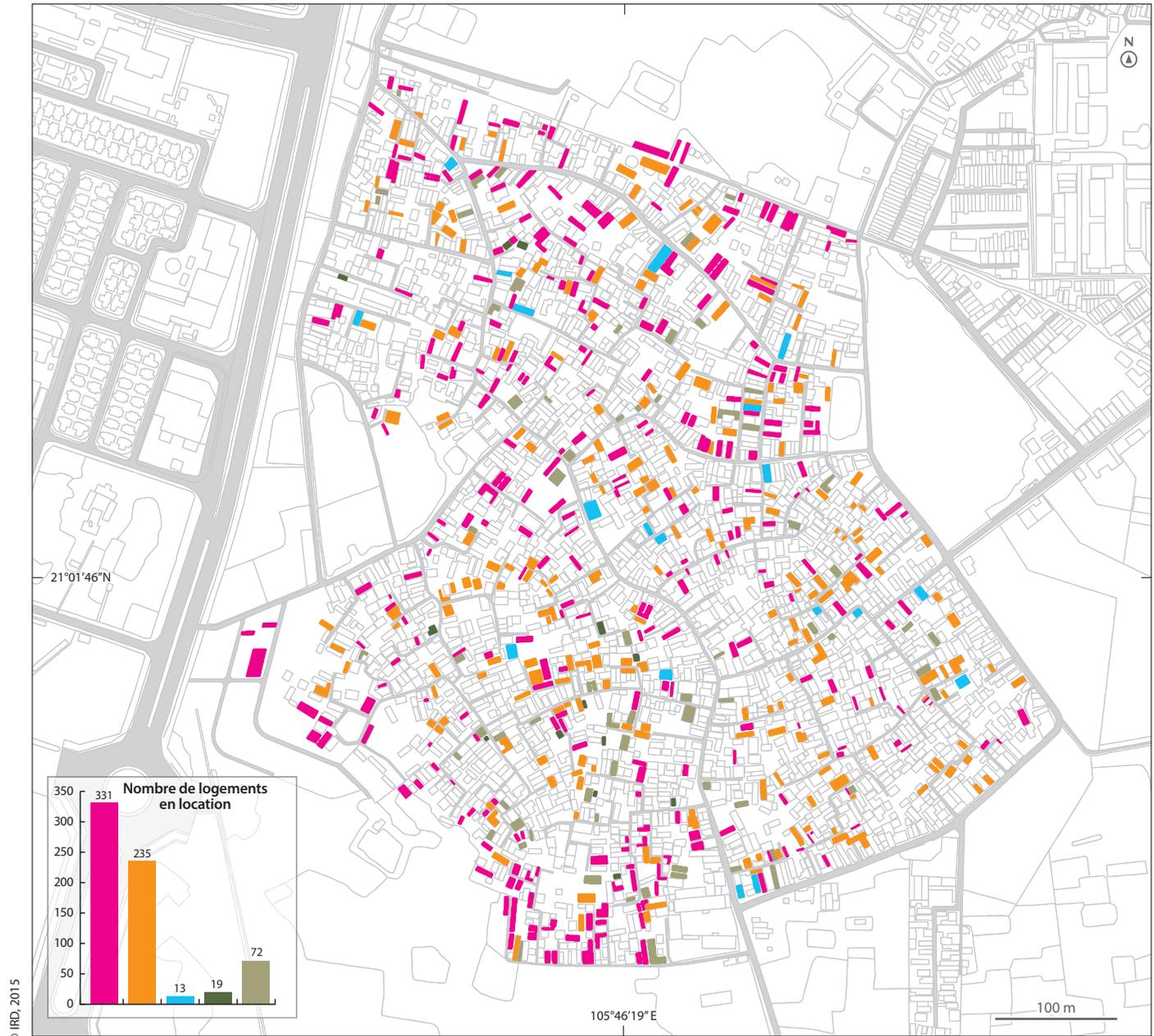
De façon générale, en 2007, de nombreux foyers avaient plus ou moins cinq chambres à louer et atteignaient un revenu mensuel de 1,5 million de *đồng*. Quelques dizaines de foyers, qui avaient une surface de terres résidentielles plus importantes, possédaient entre 20 et 50 chambres à louer. Ainsi, ces foyers tiraient de la location seule des chambres jusqu'à 30 millions de *đồng* par mois.

Au même moment, cependant, on peut estimer à environ 20 % le nombre de foyers qui ne louaient aucune chambre. Ceci montre à quel point le capital foncier, sous la forme de DUS résidentiels, est une source importante de revenus et a également contribué significativement à la différenciation sociale dans le village.

De plus, de nombreux villageois sont aussi impliqués dans du commerce de détail, de la vente de denrées alimentaires de base, d'objets pour le foyer et d'autres services pour ceux qui vivent dans la communauté. La vente se passe dans deux localisations principales. La première est dans le nouveau marché du village de 500 stands, construit en 2003 pour créer un site de commerce local pour les paysans sans-terre de Phú Điền. La seconde, la localisation la plus importante pour la vente, se situe le long des routes principales du village. Ce type de commerces et services inclut de nombreuses petites boutiques, bars, empiétant sur l'espace public villageois.

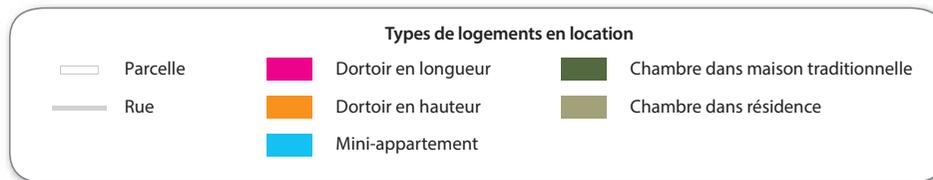
En résumé, le processus rapide d'urbanisation de Hà Nội dans les années 1990 a conduit à la conversion de grandes superficies de terres agricoles en

Figure 15 – LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS EN LOCATION À PHÚ ĐIỂN EN 2013



© IRD, 2015

Sources : relevés ĐỒ THỊ THÁI HÀ et S. FANCHETTE, dessin ĐỒ THỊ THÁI HÀ (juin 2013)



Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

terres servant à d'autres fonctions. Dans le contexte de la transition, pour de nombreux villageois de Phú Điền, la récupération de presque l'intégralité des DUS pour le développement urbain leur a fourni d'importants montants de compensation, dont ils n'auraient jamais pu rêver avant, en plus d'une augmentation rapide de la valeur des terres résidentielles de la zone, classant les villageois de Phú Điền parmi ceux qui ont le capital financier et foncier le plus important.

Au même moment, la récupération des terres agricoles a perturbé les moyens de subsistance traditionnels, en particulier l'agriculture et l'élevage, tout en leur offrant peu d'opportunités d'accès à l'emploi salarié dans le secteur formel.

Pour s'adapter à une telle situation, de nombreux paysans de Phú Điền se sont concentrés sur leurs terres résidentielles comme source privilégiée de revenus alternatifs. Ils ont commencé à construire des maisons à louer aux migrants et se sont mis au petit commerce. Tous ces facteurs ont radicalement changé les modes de vie des agriculteurs de Phú Điền et la communauté de Phú Điền dans son ensemble, vers un village urbain (*làng đô thị*) du péri-urbain de Hà Nội.

Les deux villages péri-urbains de Triêu Khúc et Nhân Chính sont aussi devenus des villages-dortoirs. Ils sont localisés aussi dans la première couronne urbanisée de la ville depuis le *Đôi mồi*. Situés à une dizaine de kilomètres du centre-ville, ils sont devenus le site de l'installation de nouveaux projets résidentiels sur leurs terres agricoles et l'installation de migrants dans la zone résidentielle déjà surpeuplée.

À Nhân Chính, en juin 2005, sur 26 146 habitants, on comptait 4 687 individus qui y résident à titre provisoire (titulaires d'un permis de résidence KT3 ou KT4), sans compter ceux qui vivaient sans y être officiellement inscrits⁶. Dans le village de Triêu Khúc, en 2009, il y avait 472 propriétaires et 5 970 locataires. Ainsi dans ce village, en moyenne, chaque ménage qui pratique la location des maisons a plus de 12 chambres à louer.

La location des maisons devient un nouveau métier et parallèlement des services aux immigrants se développent. En observant la distribution des maisons à louer au village de Triêu Khúc (planche 27), nous pouvons constater que les maisons à louer se trouvent surtout dans les petites ruelles des hameaux. Au centre ou le long des rues principales, il y a peu de logements à louer. Ces espaces sont surtout réservés aux activités commerciales tels que le salon de coiffure et de beauté, cybercafé, boutiques, et les autres services de proximité.

Les *xóm trọ* sont apparus vers 1995. C'est un type de construction récent composé d'une série de chambres à louer, séparées de la maison du propriétaire. Ce type de bâtiment est construit rapidement avec peu de capitaux, pour la location aux travailleurs et aux étudiants provinciaux.

Chaque chambre, construite sur un niveau, est d'une taille modeste (environ 9 m²), avec des toitures en fibro-ciment, où ne peuvent habiter que deux personnes au maximum. Les cases sont construites côte à côte, sont parfaitement alignées et forment un ensemble qui compte, en général, cinq ou six unités. Ces cases ont en commun une seule salle d'eau comprenant : cuisine, toilette et salle de bain (planche 27). La forme de la case s'adapte à la forme du terrain et cherche à en rentabiliser l'occupation au maximum.

Les *nhà trọ* sont des chambres à louer au sein même des résidences des propriétaires.

Conclusion

L'ouverture économique, la mise en place de la politique « l'État et le peuple construisent ensemble » et la promotion de l'habitat privé ont accéléré le processus d'urbanisation *in situ* dans les villages des alentours de Hà Nội.

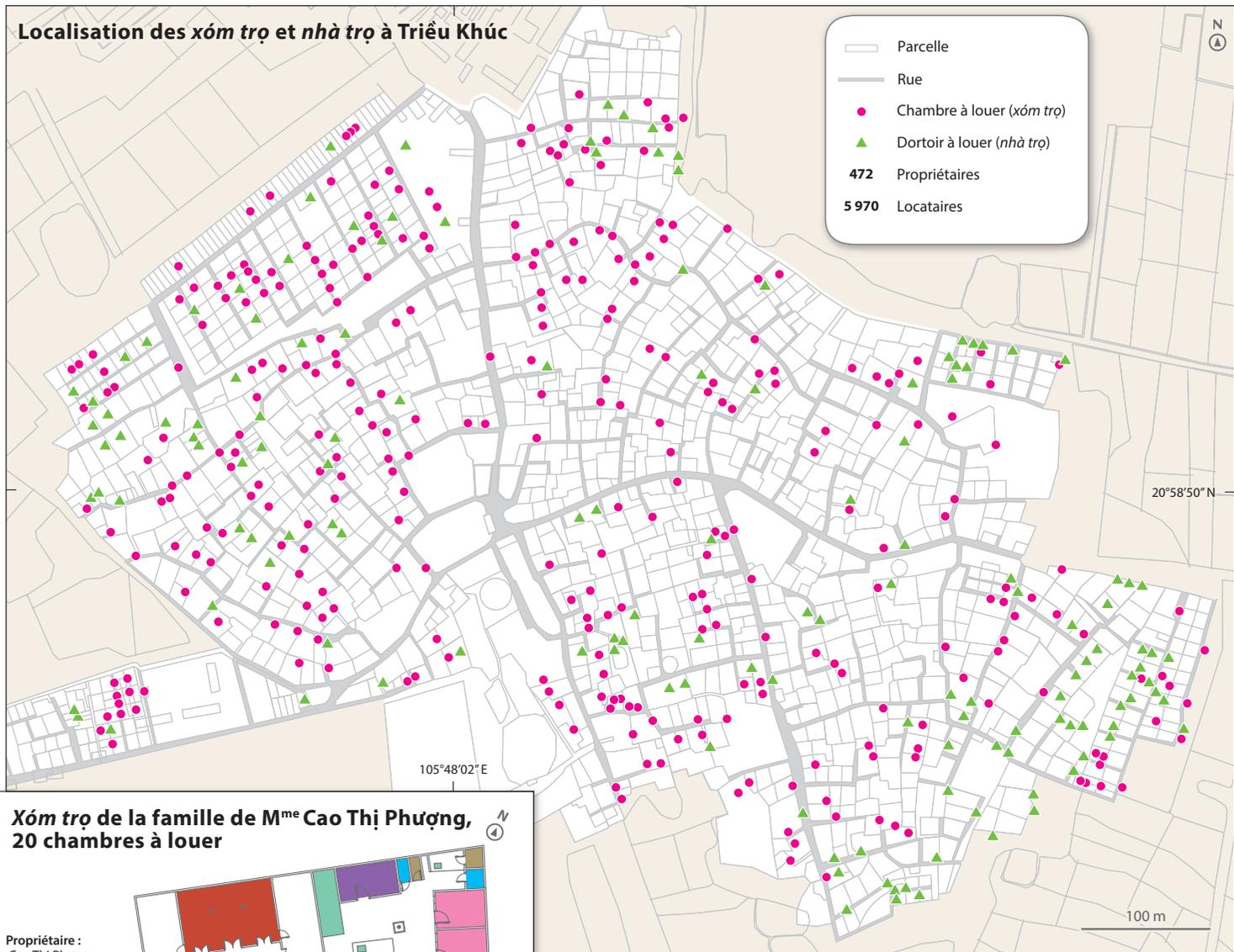
La construction tous azimuts de résidences, parfois de façon illégale sur les terres agricoles de 5 %, la densification des parcelles du cœur villageois avec l'érection de maisons-tubes à l'emplacement des maisons traditionnelles à un niveau, la construction de logements pour les migrants et les étudiants et le développement de micro-entreprises privées de services ou de commerce ont complètement transformé le paysage villageois aux portes de la ville.

Des densités résidentielles de plus de 150 hab./ha atteignent les mêmes niveaux que ceux des quartiers centraux de la capitale.

Les terres agricoles, pendant si longtemps protégées pour l'autosuffisance alimentaire rizicole, ont commencé à être grignotées par la construction de résidences et d'ateliers, processus accompagné en parallèle par des politiques « d'élargissement de la population ».

Par ailleurs, on a réaménagé les villages pour donner plus de place aux activités productives non agricoles (mini-zones artisanales...). Légales ou illégales, depuis

Localisation des *xóm trọ* et *nhà trọ* à Triều Khúc



Xóm trọ de la famille de M^{me} Cao Thị Phương, 20 chambres à louer

Propriétaire : Cao Thị Phương
 Âge : 50 ans
 Adresse : hameau Cầu
 Nombre de chambres à louer : 20 chambres
 Nombre de locataires : environ 40 personnes



Sources : enquêtes et dessin TRẦN NHẬT KIẾN

- Chambre à louer
- Salle de bain
- Bassin d'eau
- Cuisine
- Toilettes
- Stockage
- Maison du propriétaire à un niveau
- Nouvelle maison du propriétaire à deux étages
- Ancienne maison du propriétaire



Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

les années 1990, de nouvelles constructions et activités foisonnent de toute part et donnent à l'urbanisation « invisible » des campagnes un visage multiforme et difficile à appréhender.

Cette urbanisation témoigne des stratégies des populations du delta du fleuve Rouge pour s'ancrer dans leurs villages en profondes mutations et ne pas partir en ville.

Cependant, cette urbanisation multiforme et désordonnée, entreprise localement à bas prix par les habitants selon leurs représentations spatiales, rencontre de nombreuses réticences de la part de l'État dans les périphéries de la capitale, car elle est gourmande en terres et entre en contradiction avec les grands projets urbains projetés par les investisseurs qui veulent faire de Hà Nội une métropole de rang international.

Le maintien de la population dans les villages intégrés dans la ville ne peut se faire sans un partage des plus-values foncières entre les villageois et les promoteurs urbains pour qu'ils développent des activités économiques sur place.

Avec la libéralisation du foncier et son surenchérissement, les parcelles constructibles sont devenues inaccessibles à la plupart des villageois, même les entrepreneurs les plus dynamiques.

1) Traduit par Trần Nhật Kiên (2010) : 484-485.

2) 1 million de VND = 40 euros.

3) Le nom du village a été modifié.

4) Dans le contexte de tensions variées et de difficultés concernant l'appropriation des terres agricoles au niveau national, les *đất dịch vụ* ont été perçues comme une invention du comité populaire de la province de Vinh Phúc en 2004 pour faciliter la récupération des terres dans leur province. Ce fut ensuite présenté comme une bonne solution, qui a été appliquée dans plusieurs provinces. À Hà Nội, les *đất dịch vụ* ont été mises en place en 2008. Selon cette expérimentation, chaque lot de *đất dịch vụ* à Phú Diễn était égal à 60 m² ou 686 millions de *đồng*. Cependant, en septembre 2010, les autorités de Hà Nội ont suspendu ce principe, arguant qu'il n'était ni efficace ni adapté à cette province.

5) Il s'agit du *cư trú tạm thời*, qui s'applique à ceux qui ne possèdent pas de *hộ khẩu* dans le périmètre administratif de leur nouveau lieu de résidence.

6) Source : *Composition de la population du quartier de Nhân Chính*, juin 2005. Projet d'aménagement détaillé du quartier de Nhân Chính.

Périphéries : une intégration à l'encontre de la dynamique des villages

La province de Hà Nội est composée de plusieurs couronnes dont la densité démographique diminue avec l'éloignement de la ville. Anciennement peuplé, le haut-delta, site de la capitale, fait partie des régions les plus densément peuplées au monde, avec des densités moyennes de 1 400 hab./km² en 2009. La carte des densités démographiques est la résultante d'un processus multi-millénaire d'occupation par les populations d'un espace hydraulique riche, mais difficilement maîtrisable en raison des hauts risques d'inondation. Cette occupation très intensive de l'espace deltaïque repose sur la pluri-activité liée à la pratique de la riziculture inondée avec repiquage, très consommatrice en main-d'œuvre et capable d'atteindre des rendements très élevés. Par ailleurs, l'entretien du réseau hydraulique nécessite une main-d'œuvre nombreuse que l'administration réquisitionne jusqu'aux années 1980 sous forme de corvées.

La concentration de la population y est la règle absolue : son regroupement en de gros villages s'explique par la nécessité de la communauté villageoise d'organiser la gestion de l'eau et se protéger contre les incursions des pillards. Cette cohésion sociale autour de l'organisation des travaux hydrauliques a été pendant des siècles un des facteurs favorables au maintien sur place d'une dense population et au développement des capacités productives très diversifiées (artisanat, commerce). De même, dans cette plaine fortement sujette à la submersion des terres, les habitants se sont très tôt regroupés sur des élévations, bourrelets de berge, les collines ou les tertres artificiels.



© Sébastien Löffler / Nôl Pictures

Illustration 10

Expropriation des terres agricoles et projets péri-urbains

Ces fortes densités démographiques liées à la riziculture irriguée se retrouvent dans d'autres régions de l'Asie des moussons, notamment dans certaines parties de l'île de Java en Indonésie, où les activités non agricoles sont nombreuses dans les villages (artisanat, commerce, services...). T. McGee a développé un modèle pour définir ces zones qu'il nomme le *desakota*. Il identifie des noyaux urbains localisés au sein d'espaces ruraux très peuplés où l'agriculture garde une place importante. L'originalité de ces régions tient à ce qu'elles s'industrialisent et diversifient leurs modes d'occupation et de consommation de l'espace sans exode rural, ni explosion urbaine. Cet espace économique métropolitain serait composé de cinq sous-espaces :

- les villes principales de la hiérarchie urbaine qui sont souvent en Asie dominées par une ou deux grandes villes ;
- la zone péri-urbaine au sein de laquelle les migrants pendulaires évoluent quotidiennement entre leur domicile et leur travail en centre-ville, zone d'impact de la ville ;

- le *desakota* : est une zone à densité élevée de population liée à la pratique de la riziculture irriguée, caractérisée par une forte mixité économique (agriculture et activités non agricoles) le long de corridors entre les différentes villes de la zone, une dynamique propre et qui n'est pas uniquement sous influence de la ville ;
- la zone rurale densément peuplée à vocation rizicole intensive ;
- la zone frontière où sont envisagés les projets d'aménagements.

Ce modèle se décline sous différentes formes dans l'Asie rizicole densément peuplée. Le niveau de développement de ces *desakota* dépend de la diversification des activités, de la part du secteur non agricole dans le PNB et de la valeur des investissements. Les *desakota* de la zone métropolitaine de Hà Nội se distinguent de ceux d'Asie du Sud-Est, très tôt intégrés dans le marché mondial et plus industrialisés.

Le processus de métropolisation de la ville de Hà Nội s'accélère depuis les années 1990 dans un contexte de rattrapage urbain, après des décennies de politique anti-urbaine. Il se traduit par une accélération de la croissance démographique dans les première et seconde couronnes péri-urbaines et un maintien des dynamiques de croissance naturelle, grâce à la pluri-activité liée à la riziculture intensive. Après plusieurs décennies de contrôle des mouvements migratoires, l'exode rural s'accélère et conduit à la périphérie de la capitale. Cependant, ces flux restent modestes au regard de ceux qui ont transformé les périphéries des grandes villes de la région où les investissements dans l'industrie et la construction ont été massifs et attiré plusieurs millions de migrants à partir des années 1970. Hà Nội reste une capitale de taille très moyenne comparée à Jakarta, Hồ Chí Minh-Ville ou Bangkok.

Cependant, on observe une extrême fragmentation du territoire créée par les grands projets urbains et autoroutiers et l'émergence de nouveaux lieux de polarité que sont les villes satellites, les grands centres commerciaux ou les carrefours de communication. La métropolisation et les économies d'échelle liées aux processus macro-économiques d'agglomération prônées par la doxa libérale sont en train de mettre à mal le processus d'urbanisation *in situ* fondé sur le développement spontané des agglomérations rurales denses et diversifiées qui dominent dans les zones de *desakota*. Les emprises foncières très grandes, la disparition de la riziculture aux abords de la ville et l'envol des prix du foncier renchérisent les coûts de production de l'artisanat local et de l'agriculture maraîchère. La zone péri-urbaine s'étend, dynamisée par les investissements autoroutiers et la construction de nouveaux quartiers urbains et de zones industrielles complètement déconnectées de leur environnement rural. Les zones cultivées en riz sont repoussées dans la dernière couronne.

Un des défis de la métropolisation de Hà Nội est de reconverter les villageois expropriés par les projets urbains et de leur offrir de nouveaux emplois, notamment dans les usines qui s'installent dans les parcs industriels. En effet, avec plus de dix ans de retard par rapport aux pays capitalistes de l'Asie du Sud-Est, le Vietnam s'est engagé dans l'industrie mondialisée et a délaissé les usines d'État de la période révolutionnaire. Un autre défi est de maintenir l'agriculture péri-urbaine, très intensive qui nourrit la capitale depuis plusieurs siècles, et de la protéger des emprises urbaines.

Mais comment, dans un contexte foncier au coût très élevé et de libéralisation des terres par l'État, est-il possible de maintenir des activités peu rentables comme l'artisanat et l'agriculture maraîchère comparées à la vente de terre ? Est-ce que les entreprises étrangères sises dans les parcs industriels, tenaillées par la rentabilité du capital investi et la concurrence entre pays de la sous-région, sont-elles prêtes à s'adapter aux contextes sociaux et économiques des bassins d'emplois (âge, sexe et qualification) où elles s'implantent ?

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

S. Fanchette, Lê Văn Hùng, P. Moustier, Đào Thế Anh, Nguyễn Xuân Hoàn

Depuis les années 1970, les périphéries des grandes villes d'Asie ont connu de nombreux changements, liés au processus de métropolisation (investissements étrangers dans l'industrie, dans les infrastructures routières et l'immobilier) et aux mobilités vers les nouveaux lieux de production que sont les parcs industriels. Des flux migratoires en provenance des régions défavorisées mènent aux périphéries de la ville ou aux abords des parcs industriels où un marché locatif à bas prix se développe dans les villages urbanisés.

Au Vietnam, depuis l'ouverture économique des années 1980, les logiques de répartition du peuplement ont changé : les restrictions à la mobilité des personnes sont levées et ont activé l'exode rural, l'initiative individuelle est valorisée et a permis le développement d'une économie informelle très active et consommatrice de main-d'œuvre dans les campagnes péri-urbaines, notamment dans les villages de métier et ceux spécialisés dans le maraîchage.

Grâce aux grands travaux hydrauliques des années 1960-1970, le drainage et la protection contre les inondations ont été améliorés et les systèmes de riziculture intensifiés. La pluri-activité et le multi-usage des sols donnent aux ménages ruraux les moyens de se maintenir dans leurs villages déjà très peuplés.

À la croissance démographique *in situ* s'ajoutent les migrations issues à la fois des campagnes et des centres-villes. Dans les alentours de Hà Nội, les villages-dortoirs se développent rapidement et donnent aux villageois expropriés des opportunités de revenus. Ils se transforment rapidement et font l'objet de graves problèmes sociaux dus à la difficulté de loger et d'intégrer des migrants, jeunes pour la plupart, aux ressources limitées. Les grands chantiers de la capitale en voie de métropolisation attirent de nombreux migrants ruraux illégaux et temporaires qui, sans statut, ne bénéficient pas des services sociaux et constituent une classe de migrants « flottants » qu'il est difficile de mesurer pour Hà Nội (GUBRY P. *et al.*, 2011), mais que certains évaluent à 15 % de la population (PAPIN et PASSICOUSSET, 2010).

Contrairement à l'Indonésie où de véritables villages de migrants sont construits à proximité des zones industrielles, les *squatter-kampong*, aux allures de bidonvilles, dans le delta du fleuve Rouge, les mouvements migratoires ont une plus faible ampleur et conduisent aux villages-dortoirs ou aux sites de construction temporaires où les ouvriers du bâtiment s'installent le temps des projets.

Par ailleurs, avec la densification des centres-villes et la verticalisation des bâtiments liées à la tertiarisation des activités dans les *central business districts* mondialisés, les prix du foncier

se sont envolés et les populations à bas revenus en sont éjectées pour la réalisation de grandes opérations urbaines. On assiste à un desserrement des populations des centres-villes vers les périphéries, notamment vers les villages urbanisés qui accueillent aussi les migrants ruraux.

En parallèle, un mouvement que l'on ne peut encore mesurer dans les alentours de Hà Nội, mais qui est massif dans le cas de Jakarta, Bangkok ou Manille, correspond aux migrations des couches moyennes des centres-villes vers les nouveaux quartiers urbains, certains formés de *gated communities*.

Les villes jouent désormais un rôle moteur dans le développement de l'économie et attirent les investisseurs étrangers et la main-d'œuvre sous-employée des campagnes, tandis que les campagnes péri-urbaines renforcent leurs relations avec la ville, bannies à l'époque collectiviste, tout en multipliant leurs activités et les mobilités courtes et temporaires. Des parcs industriels sont construits le long des grands axes autoroutiers, et participent à l'industrialisation des campagnes et à la transformation du paysage jusque-là marquée par la petite industrie et l'artisanat. Symbole de l'intégration au marché mondial d'un pays en transition économique, ces parcs industriels font l'objet de politiques fiscales et foncières très favorables aux investisseurs étrangers. Les PME à capitaux nationaux se regroupent dans des zones industrielles de tailles variables, notamment dans le péri-urbain où sont délocalisées les entreprises les plus polluantes.

Cette concentration des investissements dans la métropole, dans le centre-ville, dans les corridors urbains de croissance et le long des grands axes routiers, génère des mobilités complexes, faites de migrations permanentes, temporaires, alternantes, pour la plupart irrégulières, car non reconnues par l'État. La faible durée des contrats de travail dans les industries limite l'ancrage des ouvriers dans leur région d'accueil et il est difficile de mesurer ces migrations localement.

L'analyse des dynamiques démographiques à travers des résultats du recensement de 2009 au niveau des communes montre la polarisation de la capitale, mais ne permet pas d'appréhender localement l'impact démographique des nouvelles installations industrielles dans la province. Cependant, la cartographie des pôles de main-d'œuvre industriels, des zones de maraîchage intensif et l'intensité des relations inter-villageoises suggèrent que l'urbanisation *in situ* repose sur une grande palette d'opportunités économiques, tandis que les études locales montrent combien les stratégies pour maximiser l'espace, rentabiliser un foncier au coût prohibitif et accéder à des terres de production de façon parfois illégale se développent.

Des dynamiques démographiques renforçant le processus de métropolisation

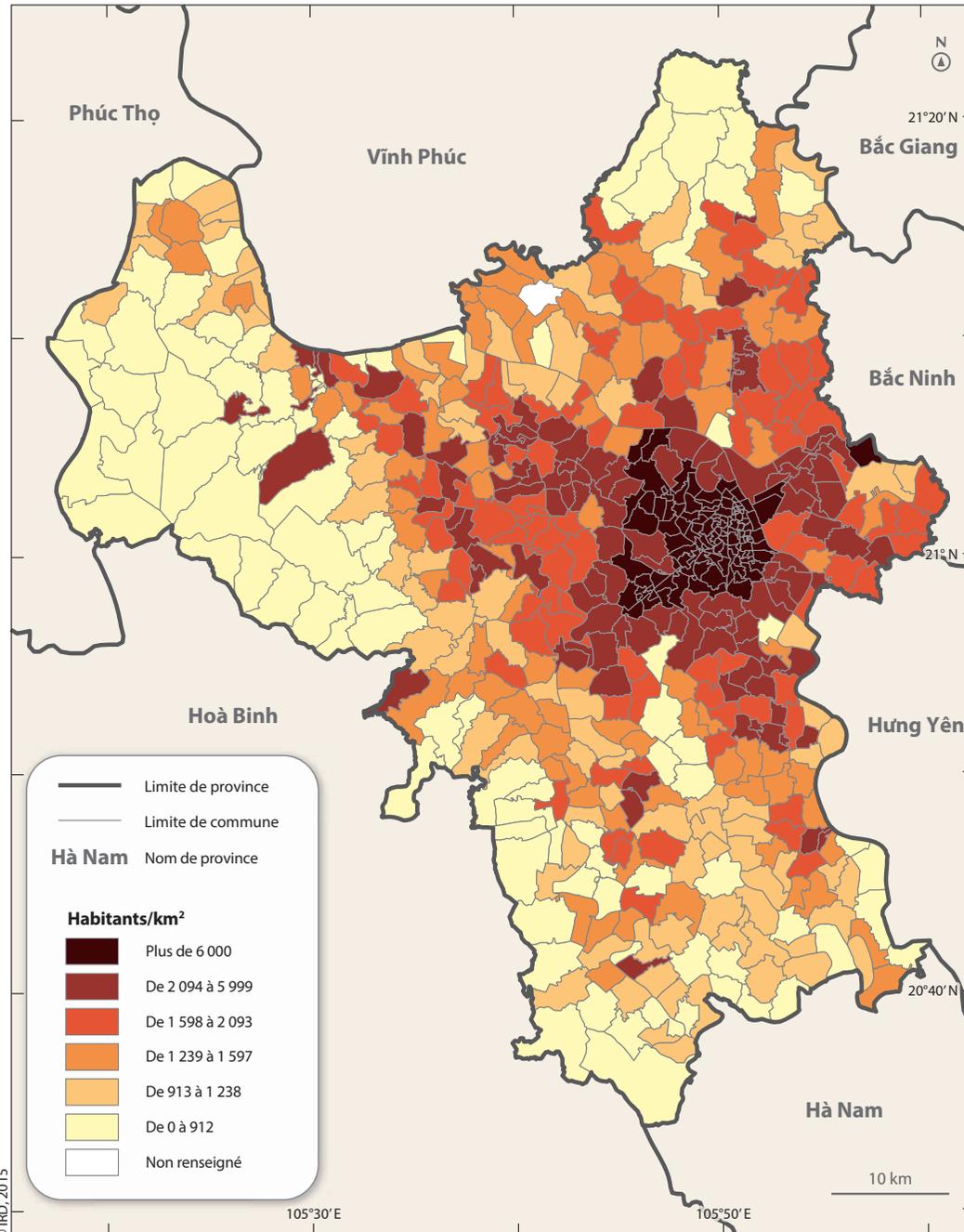
• Des hautes densités débordant de la zone urbaine

Située à l'apex du delta, la province de Hà Nội enregistre les plus fortes densités de la région avec une moyenne de 1 926 hab./km². La population des neuf arrondissements urbains regroupe 2,217 millions d'habitants, soit environ un quart de la population de la province concentrée sur 5 % de son territoire. La population rurale s'élève à 3 819 842 habitants et se répartit dans des communes d'une densité moyenne de 1 267 hab./km² (d'après RGP Vietnam, 2009).

La province est composée de quatre zones de densités différentes :

- le cœur dense et urbanisé du centre de la ville et du péricentre (densités supérieures à 6 000 habitants) se trouve essentiellement dans le coude du fleuve, sur la rive droite. Il est composé principalement des communes urbaines ou *phường*. Les *phường* du centre ancien, Hoàn Kiếm, Đống Đa et Hai Bà Trưng atteignent des densités extrêmes de près de 35 000 hab./km², tandis que les nouveaux districts de Cầu Giấy, Thanh Xuân, lieux de fortes migrations, dépassent les 15 000 hab./km². L'ancien chef-lieu de la province de Hà Tây, la ville de Hà Đông, est devenu un arrondissement de la province de Hà Nội et s'est étoffé avec l'intégration de plusieurs communes limitrophes, désormais devenues *phường*. Le cœur ancien atteint des densités du même ordre que le centre-ville, 150 à 250 hab./ha, tandis que les communes périphériques ont des densités moyennes de 3 000 hab./km². Localisée le long d'un axe très structurant, la route nationale 6, elle accueille de grands projets résidentiels et industriels ;
- la tache urbaine autour du péricentre (entre 2 000 et 6 000 habitants) s'étend dans toutes les directions, mais de façon limitée au nord du fleuve. Les densités urbaines sont les plus élevées sur la rive droite, et ceci malgré les aménagements industriels lourds et les tentatives de l'État pour déplacer la ville vers le nord (autour de l'aéroport de Nội Bài) et à l'est, à part la création de l'arrondissement de Long Biên en 2003, le long de l'axe structurant vers le port de Hải Phòng (planche 28). Certains sont très marqués par la présence de l'eau (lacs ou fleuve Rouge à traverser) et ont des densités en moyenne de 5 000 hab./km². À l'écart de cette tache urbaine, des communes de haute densité s'échelonnent en chapelet à l'ouest dans les districts de Thạch Thất et de Phúc Thọ en direction de la ville de Sơn Tây, et au sud de la ville le long des grands axes routiers. Elles correspondent aux clusters de villages de métier les plus dyna-

Densités de population en 2009 dans la province de Hà Nội au maillage communal



Source : recensement de la population 2009, GSO
 Conception S. FANCHETTE

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

miques qui ont su attirer et maintenir sur place une population laborieuse et nombreuse. Par ailleurs, les chefs-lieux de districts ponctuent la carte de hautes densités. Ces communes regroupent 17,2 % de la population sur 12 % du territoire ;

- une zone de densités légèrement supérieures à la moyenne rurale (1 226 à 2 000 hab./km²) entoure la nappe urbaine et les chapelets de clusters, et correspond à la vallée de la rivière Đáy, aux terres alluviales riches, et favorable au développement des villages de métier (circulation fluviale, terres propres à la culture des mûriers de vers à soie, à la canne à sucre). Dans les années 1930, elle atteignait déjà des densités inimaginables de 800 hab./km² et était le site d'une florissante activité du textile. Elle est le lieu le plus actif de l'urbanisation des campagnes. Elle regroupe 23 % de la population totale sur un territoire correspondant à 28,3 % du total de la province. Elle se trouve en partie dans la coulée verte que le schéma directeur à l'horizon 2030 envisage de maintenir pour des raisons de risques d'inondation ;
- une zone de densités inférieures à la moyenne rurale, correspondant aux zones montagneuses et collinaires de Ba Vi à l'ouest, de Sóc Sơn au nord, des zones de contact avec les montagnes de Hòa Bình au sud-ouest et des basses terres difficiles à drainer du Sud, où il était impossible dans les années 1930 de pratiquer la culture de riz du 10^e mois en raison de la submersion des terres (GOUROU, 1936). Ponctuellement, des communes de plus faible densité s'immiscent au cœur de zones très peuplées, au sud de la capitale, et correspondent à des localités enclavées, de basse altitude, où seuls quelques villages ont pu s'installer sur les bourrelets de la rivière Nhuệ et sont isolés par un maillage très fin de canaux et de rivières qui segmentent l'espace. Cette zone regroupe un cinquième de la population de la province sur un peu plus de la moitié de son territoire (52,6 %).

• Un double processus d'urbanisation *in situ* et exogène

Le Vietnam a achevé sa transition démographique amorcée depuis les années 1990 et son taux d'accroissement moyen annuel (Tama) atteint 1,2 % entre 1999 et 2009, soit une baisse par rapport à la période censitaire précédente (1,7 %). Le delta du fleuve Rouge a un taux d'accroissement faible de 0,9 %, par rapport à la région du Sud-Est où se trouve la capitale économique Hồ Chí Minh-Ville (3,2 %). Si son bilan migratoire reste faiblement positif (22 402 migrants entre 2004 et 2009), on assiste à des dynamiques démographiques contrastées selon les provinces.

Le processus de métropolisation s'accélère au profit de la nouvelle province élargie de Hà Nội qui enregistre une croissance démographique annuelle de 2,2 %

entre 1999 et 2009, avec un excédent migratoire de 292 426 personnes (entre 2004 et 2009). Cette croissance touche principalement les zones péri-urbaines et les pôles de main-d'œuvre industrielle où les densités démographiques sont les plus élevées (planche 29).

En revanche dans la partie sud et extrême ouest (montagnes de Ba Vi), les Tama sont très faibles, voire négatifs. Entre les deux, dans un rayon de 20 km du centre-ville, en réalité dans la zone inondable de la vallée Đáy, les taux d'accroissement sont très moyens et inférieurs à la moyenne nationale. Dans le nord de la province, où se trouve l'aéroport de Nội Bài, seules quelques communes enregistrent des taux élevés, telles celles des zones industrielles de Quang Minh, de Thăng Long, de Sóc Sơn.

À l'ouest, dans la zone de la technopole de Hòa Lạc, les communes, en pleine effervescence de construction et de projets, enregistrent des taux élevés de croissance : l'attraction d'ouvriers sur les chantiers de construction en paraît la principale cause, les usines de la technopole n'étant alors pas encore en pleine activité.

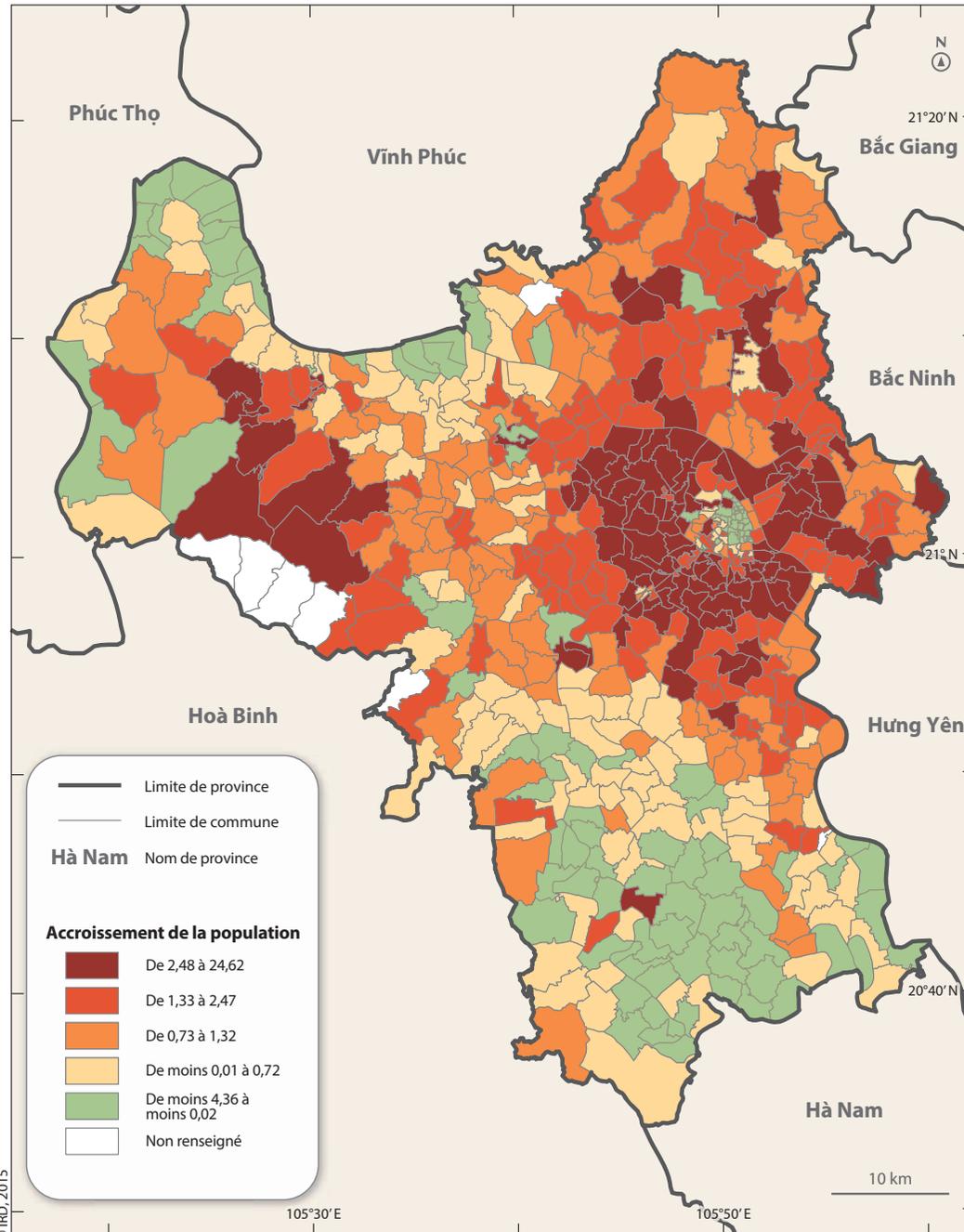
On assiste ainsi à plusieurs phénomènes.

- *Un processus de métropolisation et d'attraction des zones péri-centrales* (arrondissements urbains et première couronne de districts ruraux), comme le montre l'auréole brun foncé autour du centre-ville d'un rayon d'environ 10 km et un plus clair dans la plus grande périphérie.

Deux processus sont en cours :

- le desserrement de la population du centre-ville vers les arrondissements et districts ruraux voisins : l'arrondissement de Hoàn Kiếm perd en valeur absolue de la population (- 1,1 %) en raison de la dédensification autoritaire due à la densité très élevée (823 hab./ha). 6 000 personnes doivent quitter ce quartier d'ici 2020 pour que les densités s'abaissent à 500 hab./km². Les autres arrondissements centraux ont un taux à peine plus élevé que la moyenne nationale (1,2 %). Ce processus s'explique en partie par la tertiarisation de ces quartiers face à l'augmentation très rapide du prix du foncier ;
- les districts ruraux passés au statut d'urbain en 1996 et 2003 deviennent une destination de migration privilégiée. Les prix du foncier sont moindres que dans le centre-ville et les espaces à construire plus larges. Deux types de logements sont proposés : le haut et moyen de gamme des KĐT (voir chapitre 5) et les logements et chambres pour ouvriers et étudiants de très basse gamme (chapitre 8).

Taux d'accroissement de la population entre 1999 et 2009 dans la province de Hà Nội au maillage communal



© IRD, 2015

Source : recensements de la population de 1999 et 2009
Conception S. FANCHETTE

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

Ainsi, la banlieue ouest de Hà Nội enregistre les taux d'accroissement les plus forts, aussi bien dans la partie urbaine de Hoàng Mai et de Cầu Giấy (respectivement 7,2 % et 6,3 %) que dans le district rural Từ Liêm : 7,4 %. De grands programmes résidentiels ont été implantés dans les communes limitrophes des arrondissements urbains (Mỹ Đình, Cổ Nhuế et Phú Diễn), qui enregistrent des taux supérieurs à 10 % par an.

Dans une moindre mesure, les autres communes, où les villageois expropriés de leurs terres pour les projets urbains et industriels se sont reconvertis en logeurs, accueillent des migrants à faibles revenus. Plus au sud, dans l'arrondissement de Thanh Trì, les villages se sont densifiés avec la venue de nombreux Hanoïens, cadres ou ouvriers ayant acheté des maisons (voir chapitre 3) ou des étudiants et ouvriers des zones industrielles qui louent des chambres.

• *Dans les districts ruraux de la zone péri-urbaine, on assiste à un ralentissement de la croissance démographique plus rapide que celui de la moyenne nationale.* En effet, dans les communes de l'ancienne province de Hà Tây, le Tama, entre 1989 et 1999, correspondait à celui du Vietnam (1,67/1,7). Durant la période censitaire suivante, il baisse à 0,77 par an contre 1,2 % au niveau national.

Si l'on regarde de plus près les chiffres, on remarque que :

- les districts péri-urbains où le processus de métropolisation est rapide (projets routiers, résidentiels et industriels) enregistrent des Tama égaux ou supérieurs à la moyenne nationale, mais sont en forte baisse par rapport à la période précédente. Ils correspondent à des zones de très fortes densités ;
- au niveau communal, les villages de métier ayant plus de 1 000 artisans ont, dans de nombreux cas, enregistré un taux d'accroissement démographique rapide pendant la période 1989-1999 (en moyenne 2,23 % par an), qui correspond au début du *Đôi mới*, période pendant laquelle l'artisanat a été dynamisé par l'ouverture des marchés et le développement de l'initiative individuelle. Ils ont constitué des petits pôles de main-d'œuvre, fixant sur place des migrants en grand nombre et limitant l'exode des villageois.

Cependant, depuis les années 2000, leur Tama baisse rapidement (0,83 %), quand ils n'ont pas perdu de la population en valeur absolue. Cela montre le caractère non durable de la dynamique économique artisanale dans un contexte de concurrence avec le secteur moderne, de pression sur les terres et d'incertitude des marchés. Cependant, le recensement n'enregistrant pas les migrants temporaires, il est difficile d'appréhender plus précisément l'attraction des petits pôles de main-d'œuvre et des zones industrielles, notamment en temps d'incertitude

et de crise économique. La main-d'œuvre jeune (entre 18-24 ans), d'origine rurale, provient des provinces du Nord-Vietnam ou du Sud très peuplé du delta. Les migrants travaillent en fonction de la saisonnalité des activités artisanales.

Enfin, les communes de la grande périphérie, notamment celles au sud des districts de Phú Xuyên, Mỹ Đức et Ứng Hòa, continuent la lente déprise de leur taux d'accroissement démographique déjà amorcé entre 1989 et 1999. La plupart des communes de ces districts enregistrent des taux négatifs. Durant la période précédente, certaines communes avaient connu une croissance démographique très élevée, notamment en raison d'activités de service (tourisme autour de la pagode des Parfums à Mỹ Đức) ou de la polarisation de bourgs ou petites villes.

Le développement industriel de l'informel au formel

Ces changements de la répartition du peuplement et l'agglomération de la population dans les première et seconde couronnes péri-urbaines s'accompagnent d'une baisse en valeur absolue de la population travaillant principalement dans le secteur agricole. En effet, entre 2002 et 2008, le secteur agricole vietnamien a enregistré la plus forte baisse du nombre d'emplois dans le delta du fleuve Rouge, passant de 50,1 à 38,6 % de la PEA, population économiquement active, (NGUYỄN HỮU CHÍ, 2012).

En revanche, les emplois dans les entreprises non agricoles du secteur privé ont enregistré une croissance annuelle de 26,9 % pendant cette période. Le secteur informel est le plus créateur d'emplois. Il est suivi de près par les entreprises à capitaux étrangers qui représentent 44 % des emplois du secteur privé non agricole en 2008 (NGUYỄN HỮU CHÍ, 2012). Les investisseurs étrangers s'intéressent au delta du fleuve Rouge en raison des faibles salaires, de l'accès au foncier facilité et à bas prix et de la proximité de la Chine, un des partenaires économiques privilégiés du Vietnam (Ishizuka, 2011 repris par NGUYỄN HỮU CHÍ, 2012).

Entre 1990 et 2006, la part de l'industrie dans le PNB est passée de 23 à 42 %. La croissance annuelle de l'emploi dans l'industrie atteint 7 % par an depuis le début des années 2000. Depuis son élargissement, la province de Hà Nội a 28,3 % de sa PEA (+ 15 ans) qui travaille dans l'industrie (GSO, Labor Survey 2010), soit un chiffre plus élevé que la moyenne nationale (21 % selon le VLSS – Vital Living Standard Survey – de 2011). Les secteurs d'activité primaire et tertiaire représentent respectivement 25,8 % et 45,9 %.



© François Carlet-Souliages / Nôl Pictures

Illustration 11
Villageoise à vélo circulant sur une autoroute

Les emplois dans l'industrie, au nombre de 620 672 (*Hanoi Annual Statistical Survey*, 2008) se répartissent dans quatre secteurs au dynamisme variable :

- entreprises étatiques et publiques (92 951 emplois, soit 15 %), secteur en pleine décadence malgré les subventions importantes ;
- les compagnies nationales privées (174 023, soit 28 %) ;
- les entreprises familiales (244 571, soit 39,4 %), dont la plupart sont localisées dans les villages de métier et sont informelles ;
- le secteur privé à capitaux étrangers (104 517, 16 %) en pleine croissance.

Le recensement général de la population de 2009 donne le détail urbain/rural des emplois liés à l'artisanat et l'industrie : les artisans, ouvriers et tech-

niciciens de l'industrie représentent 25 % de la PEA totale (secteur agricole compris) avec une répartition entre le secteur urbain et rural de 21 % et 26 % respectivement.

Cela montre la part très importante du secteur artisanal-industriel dans l'économie rurale et sa part relativement plus faible dans les villes, de plus en plus tertiarisées. Les usines sont délocalisées dans le péri-urbain rural où il existe déjà un secteur artisanal étoffé, qui regroupe 17 % des emplois ruraux. Les communes, dont plus de la moitié de la main-d'œuvre travaille dans l'industrie, sont dispersées dans la province, sans logique métropolitaine particulière (planche 30). On peut suggérer que l'embauche dans les villages de métier explique cette dispersion.

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

Dans le cadre de la transition vers une économie de marché, de son intégration à l'OMC, le Vietnam compte sur l'investissement étranger pour développer son économie, et notamment l'industrie. Même si la croissance des emplois informels est élevée dans l'industrie et la construction (44 % entre 2007 et 2009) (NGUYỄN HỮU CHÍ, 2012), les politiques industrielles de l'État vietnamien appuient principalement le secteur à investissement étranger.

Les parcs industriels, *Khu Công Nghiệp* (KCN), se développent rapidement. On en compte 19 sur une superficie de 7,526 ha, 8 étant en activité et les autres en cours de réalisation. 350 entreprises y sont installées. Sur le plan macro-économique, les performances des entreprises sont très intéressantes pour les autorités : elles produisent 40 % de la valeur industrielle de la province et elles embauchent en 2010 environ 102 573 actifs (VŨ QUỐC BÌNH et NGUYỄN SỸ HIỀN, 2012).

Cependant, si l'on étudie l'impact local de ces parcs industriels, sur l'emploi, sur l'usage des sols et sur les transformations sociales, les performances paraissent moins évidentes.

- En effet, environ **70 % des ouvriers des zones industrielles viennent d'autres provinces** (*Le courrier du Vietnam*, 27/11/2011). Les ouvriers migrants représenteraient 80 % de la main-d'œuvre travaillant dans les parcs industriels au Vietnam, tandis que les migrants temporaires en composeraient 60 %¹. Si, selon les textes régissant les expropriations, l'emploi local est censé être privilégié par les entreprises installées dans ces parcs industriels, dans la réalité, peu de villageois expropriés y sont directement embauchés.

L'incapacité des entreprises des zones industrielles à embaucher localement des ouvriers s'explique pour plusieurs raisons :

- les entreprises à capitaux étrangers embauchent en priorité des jeunes de 18 à 25 ans, voire 30 ans pour certains et surtout des femmes (60 %). Les paysans expropriés ayant plus de 30 ans sont difficilement intégrables dans ces entreprises. Le mode de recrutement de la main-d'œuvre par des brokers cible prioritairement les personnes étrangères à la zone de recrutement, peu au courant des pratiques illicites de ces derniers. En effet, dans de nombreux cas, ces intermédiaires font payer aux demandeurs d'emploi des sommes très élevées (un tiers, voire plus de la moitié d'un salaire). Anciens migrants, ils détiennent de nombreuses informations sur les emplois à pouvoir dans les parcs industriels de la province et démarchent auprès des populations de leur village d'origine (ĐỒ QUỲNH CHI et TRẦN THANH HÀ, 2008) ;

- les patrons préfèrent embaucher des jeunes venus d'ailleurs, censés être plus dociles et ayant peu de relations entre eux pour éviter le développement de mouvements sociaux ;
- enfin, une partie des villageois du site refuse de travailler dans les usines étrangères où les salaires sont très faibles (parfois inférieurs au Smic), les cadences dures et les heures supplémentaires non payées. La presse relève de nombreux cas d'entreprises rencontrant des difficultés à trouver des ouvriers, et notamment à limiter le turn-over de la main-d'œuvre très rapide, les ouvriers étant à la recherche de meilleures opportunités de travail.

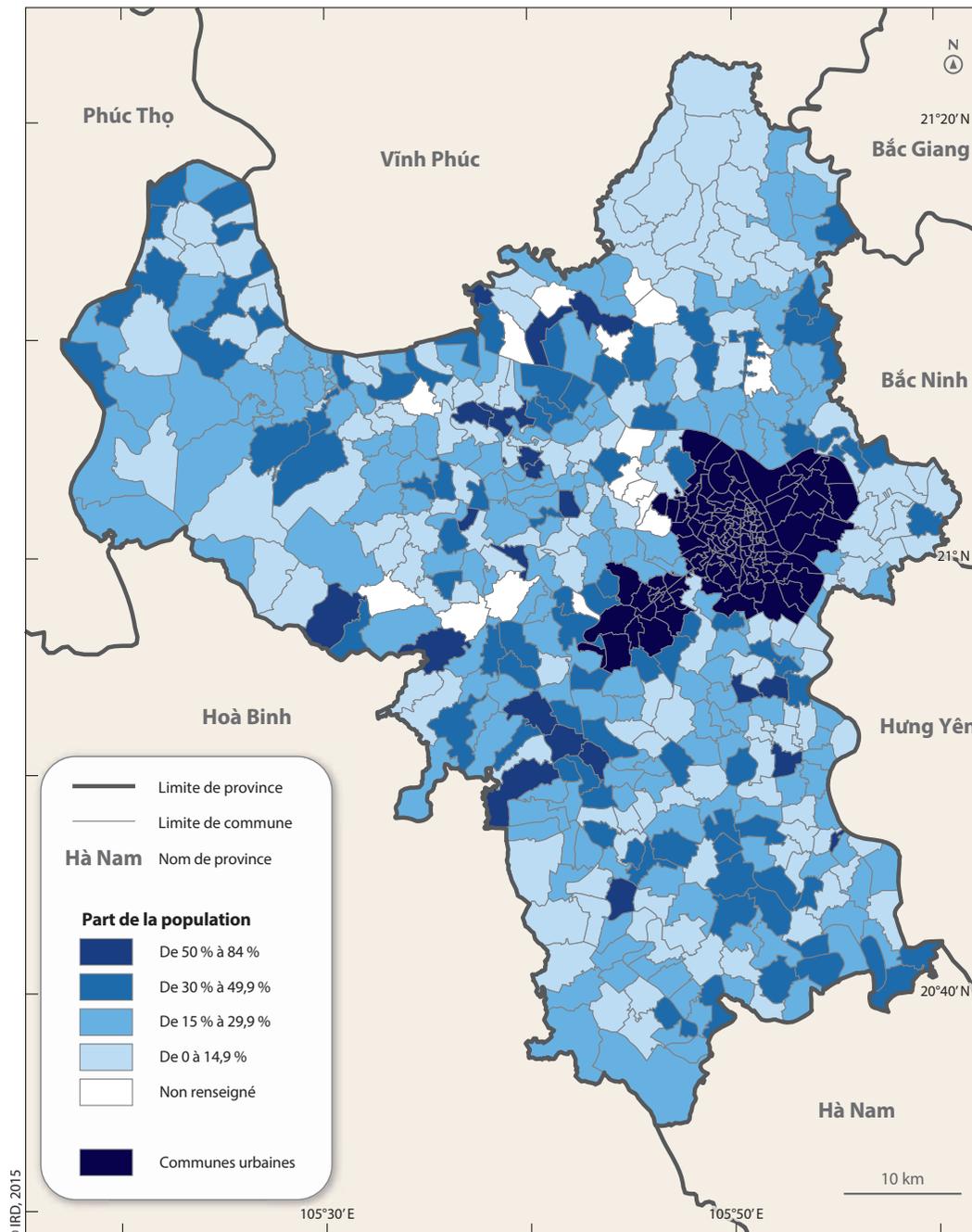
Cependant, si les entreprises de ces KCN emploient peu d'ouvriers localement, elles ont un effet d'entraînement d'emplois de services (restauration, location de chambres aux ouvriers, services divers).

- Par ailleurs, **dans un espace résidentiel déjà très peuplé, la venue de migrants jeunes crée une pression sur l'habitat**. La plupart des zones industrielles ne possède pas de logements pour leurs ouvriers. Parmi les 8 parcs industriels en activité de Hà Nội, sur les 110 000 ouvriers embauchés, seuls 16 300 sont logés sur place (*Vietnam Investment Review*, 31/10/2011). Lors de la construction des zones industrielles, les maîtres d'œuvre n'ont pas pris en compte le foncier nécessaire pour loger leur personnel. Rares sont les entreprises du bâtiment intéressées par ce type de constructions peu rentables. Les villageois expropriés se reconvertissent dans la location de logements aux ouvriers, souvent peu confortables, mais considérés comme très chers pour ces ouvriers peu payés.

- **Les emprises foncières de ces KCN sont importantes** (entre 200 et 400 ha) **au regard des terres communales**. Avec la métropolisation et la lente libération des terres pour les promoteurs en raison des conflits fonciers, la pression sur les terres a surenchéri leurs coûts, devenus prohibitifs pour les petites entreprises, notamment en l'absence de soutien politique des collectivités locales. En effet, les KCN ont un accès privilégié aux terres industrielles (facilités fiscales...), contrairement aux entreprises locales, jugées peu conformes à la modernisation du pays.

Globalement, les parcs industriels ont un taux de remplissage de 46 % (ĐẶNG HÙNG VŨ, 2012). Certaines, faute d'investisseurs, tardent à être construites. Les terres, une fois expropriées, sont gelées pendant des années, alors qu'il existe une forte demande locale de terres pour la production. Certaines terres ont été remises en culture par les paysans de façon illégale, tandis que d'autres restent en friche pendant des années, en raison de la déstructuration du système hydraulique les rendant impropres à l'agriculture.

Part de la population économiquement active dans l'industrie en 2009 dans la province de Hà Nội au maillage communal



Source : Comités populaires des districts de la province de Hà Nội en 2009, données collectées dans les districts par Lê Văn Hùng du Casrad.
Conception S. FANCHETTE

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

La carte des trois types de zones industrielles (planche 31) montre les différentes logiques d'implantations des types d'entreprises et leur répartition dans la province.

- En 2010, 44 communes de la province accueillent des KCN en activité ou en cours de construction. Elles sont localisées le long des routes nationales, de préférence autoroutes et voies rapides permettant l'accès à l'aéroport de Nội Bài ou le port de Hải Phòng, sans aucune autre logique économique (regroupement par type d'activité ou complémentarité, présence de bassin de main-d'œuvre ou de savoir-faire) que l'accessibilité. Elles suivent les logiques de la métropolisation, du rôle des transports dans la structuration urbaine et d'un aménagement initié par le haut, sans prise en compte des réalités économiques locales.
- Les *Cụm Công Nghiệp* (CCN) sont dispersées dans une soixantaine de communes. Leur taille est théoriquement inférieure à 75 ha et elles sont en général localisées sur une seule commune. Elles accueillent normalement des grandes entreprises délocalisées de la capitale (car trop polluantes), et des petites et moyennes entreprises, généralement à capitaux vietnamiens. Elles sont localisées principalement le long des routes nationales. Un quart de ces zones est installé dans des villages de métier et accueille à la fois des entreprises locales spécialisées dans l'activité du village et des entreprises extérieures. 26 sont actuellement en activité et 33 sont en cours de construction ou en attente de l'installation d'entreprises. Elles embauchent plus facilement de la population locale, notamment celles de la première heure créées par l'État².
- Les *Điểm Công Nghiệp* (ĐCN), ou sites artisanaux, dépassent rarement 15 ha et dans la plupart des cas sont installés dans les communes de villages de métier. Destinés à délocaliser les entreprises les plus polluantes du cœur villageois, ils sont implantés parfois à l'écart des grands axes. Ils permettent aux ateliers mécanisés d'étendre leur espace de production. Si la première génération de ĐCN construite à l'initiative des collectivités locales au début des années 2000 a permis à de nombreux ateliers de se développer à un prix abordable, depuis les années 2005, la spéculation foncière et le refus des paysans à se faire exproprier à bas prix et sans compensations foncières ont ralenti le processus de création de ĐCN. Sur les 176 projets de ĐCN approuvés par le ministère du Commerce et de l'Industrie pour la province de Hà Nội sur une superficie de 1 295 ha, seulement 49 ont été mis en place (470 ha) dont 37 dans des communes de métier.

La comparaison entre les cartes de localisation des parcs industriels (KCN), les zones industrielles pour les PME (CCN) et les sites artisanaux (ĐCN), et celle de la PEA industrielle et des villages artisanaux appelle plusieurs constats.

- La présence de KCN n'a pas d'impact systématique sur l'emploi industriel dans les communes où ils sont implantés, les actifs recensés devant être enre-

gistrés dans le village (ce que ne font pas de nombreux migrants et travailleurs saisonniers). C'est le cas des communes où sont implantées les ZI, mis à part Quang Minh et Chi Đông à Mê Linh pour lesquelles nous n'avons pas d'informations. Cela confirme que les trois quarts des 120 000 ouvriers employés par les entreprises sises dans ces KCN proviennent pour la plupart de l'extérieur.

- En revanche, les CCN qui accueillent des PME vietnamiennes ont un impact sur la création d'emploi local. En effet, dans le district de Chuong Mỹ où de nombreuses CCN ont été implantées, la part des actifs dans l'industrie est plus élevée que la moyenne.
- Enfin, la carte des villages de métier confrontée à celle de la PEA dans l'industrie montre une large concordance, notamment la sphère d'influence des petits bassins de main-d'œuvre que constituent les villages-mères des clusters. Les cas de taux de PEA industrielle les plus élevés sont des villages de métier très actifs.

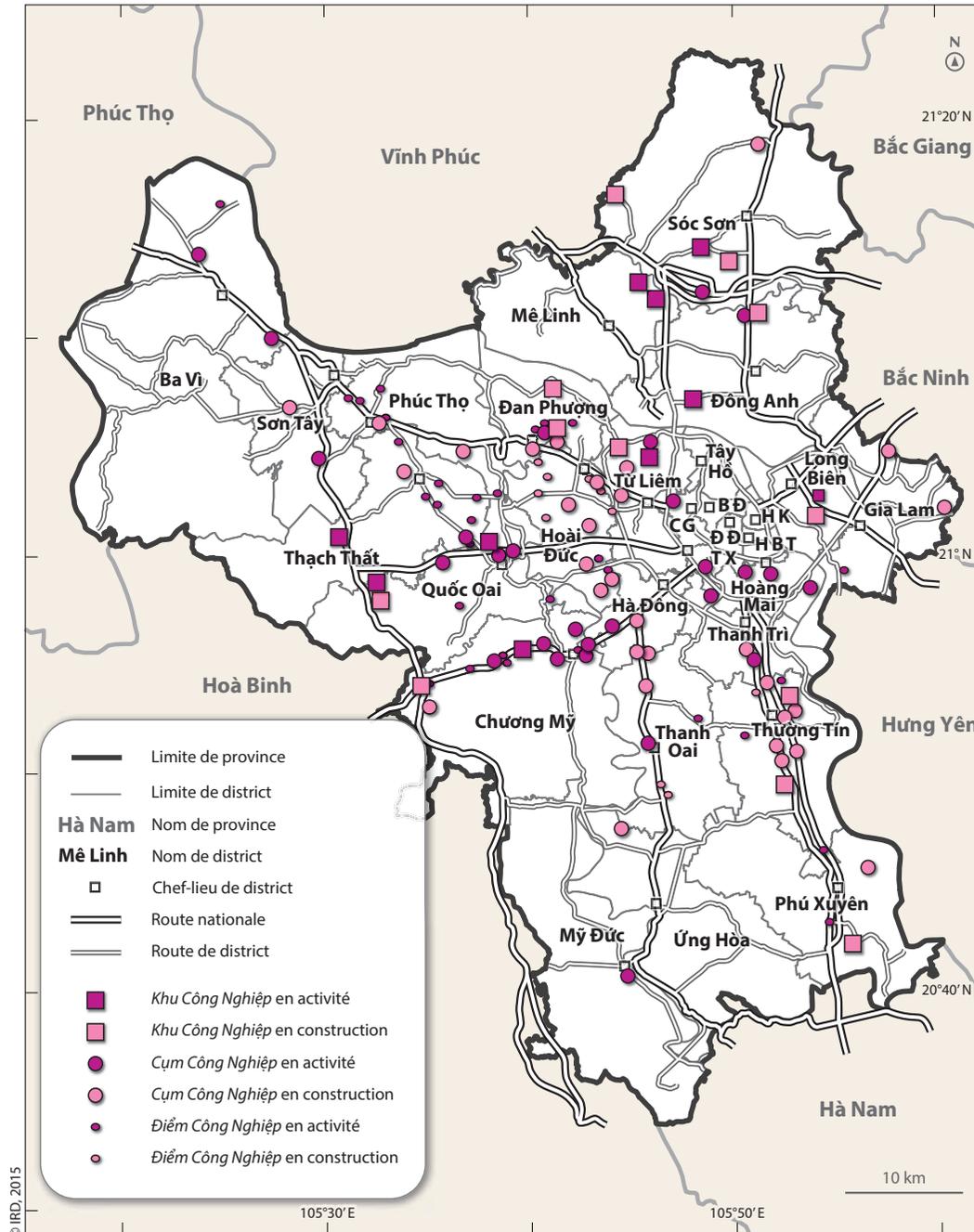
La pluri-activité fragilisée par la métropolisation dans les villages de métier

En parallèle à l'industrie du secteur moderne regroupée dans les parcs et les zones industriels récemment construits grâce aux capitaux étrangers, une activité artisanale se développe dans les villages de métier. L'industrialisation des campagnes dans le delta du fleuve Rouge est ancienne et les villages de métier se sont multipliés depuis plusieurs siècles car la riziculture irriguée, très intensive en main-d'œuvre sur les périodes ponctuelles de repiquage et de récolte, ne pouvait pas nourrir une population très dense et sous-employée pendant la morte saison. Dans les villages où une culture supplémentaire de riz n'était pas possible à cause du mauvais drainage des eaux pluviales, les activités artisanales se sont le plus développées.

• Des villages organisés en clusters de production

Dans la province de Hà Nội, en 2010, on compte 1 270 villages où l'on pratique un métier artisanal³, parmi lesquels 272 ont reçu le statut de village de métier et bénéficient de politiques incitatives (plus de 50 % de la PEA pratiquent l'activité et 50 % des revenus du village) et 244 sont considérés comme ayant un métier traditionnel. Si l'on s'appuie sur l'enquête Mard/Jica de 2003 qui a une définition moins restrictive des villages de métier, on en compte environ 500. Selon le RGP, en 2009, on comptabilisait 425 106 artisans dans les districts ruraux de la province de Hà Nội qui représentait 20 % de la PEA.

Parcs, zones et sites industriels dans les districts de Hà Nội en 2008-2009



© IRD, 2015

Source 1 : rapport n° 72/BC, département de l'Industrie locale, ministère de l'Industrie du 16/12/2008 sur les zones industrielles
 Source 2 : Word Bank, 29/10/2010, Industrial wastewater management in river basins Nhue-day and Dongnai project. Inventories of industrial estates
 Source 3 : Master Plan Hanoi carte des zones industrielles en activité, en cours de construction. Ministry of Construction
 Source 4 : projets résidentiels et industriels, district Hoài Đức 2008
 Source 5 : liste des projets acceptés par le Comité populaire de la province de Hà Nội selon la résolution 9643/UBND-KH&DT le 06/10/2009

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

Spécialisés dans la production d'articles destinés à la vie quotidienne (agro-alimentaire, objets de culte, produits industriels et matériaux de construction, services commerciaux et de transport...) et à l'exportation (vannerie, meubles, vêtement en laine et objets d'art...), ils se répartissent dans toute la province, principalement à l'ouest dans l'ancienne Hà Tây. Celle-ci était appelée la « province aux mille métiers ».

Dans le nord à proximité de l'aéroport et dans le district de Mê Linh, les activités artisanales étaient peu nombreuses dans les années 2006. Déjà à l'époque coloniale, Pierre Gourou n'y avait recensé qu'une dizaine de villages spécialisés principalement dans l'agro-alimentaire (alcool).

La localisation des villages le long des cours d'eau navigables permettait l'importation de matières premières originaires des hautes et moyennes terres du Nord, tels le rotin, le bambou et le canna pour la fabrication des vermicelles. C'est pourquoi on rencontre de nombreux villages de vanniers et de producteurs de produits alimentaires le long de la rivière Đáy à Hà Tây (planche 32). La création et le développement des villages artisanaux, dans une plaine largement maillée par une multitude d'axes fluviaux, ont dynamisé la croissance de marchés villageois et renforcé une culture du commerce et des réseaux.

Les villages ne se sont pas développés autour du réseau routier, et ceci contrairement aux zones industrielles. Un nombre très élevé de ces villages pratique l'artisanat depuis plusieurs siècles, et dépendait alors plutôt des réseaux fluviaux pour la circulation. Ils répondent à des logiques de développement local, de polarisation de la main-d'œuvre et d'échange de savoir-faire et sont profondément ancrés dans un territoire socialisé. Ils sont organisés en clusters, ou grappes d'environ une dizaine de localités en moyenne. Les villages-mères sont en général bien localisés le long des voies de communication, tandis que les villages moins actifs du cluster sont en retrait.

La carte des villages de métier par activité montre le regroupement des villages par type d'activités (planche 32) : d'une dizaine de villages en moyenne pour les activités associant travail manuel et mécanisation de certaines étapes de production (menuiserie, agro-alimentaire, textile...), tandis que pour la vannerie, les grappes sont beaucoup plus grandes et les relations entre les villages semblent relever plus des réseaux commerciaux que d'une stricte division du travail.

Certains de ces clusters attirent une population ouvrière migrante nombreuse et sous-traitent et polarisent un volant de villages voisins, occupant jusqu'à

10 000 actifs, dans le cas de La Phù (tricot et confiserie). En général, les employeurs sont originaires du village, les ouvriers de l'extérieur (les provinces du sud du delta ou des marges collinaires), tandis que les sous-traités vivent dans le village et dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres au maximum.

Un cluster de villages de métier est un système productif localisé qui regroupe des entreprises très variées en termes de taille, de statuts, de mode de production, de techniques et au développement endogène. La concentration géographique de petites entreprises peut être associée avec le développement des réseaux marchands : elle favorise les économies d'échelle et une meilleure utilisation des réseaux de fournisseurs et la diffusion des savoir-faire au sein d'une société profondément villageoise. Ainsi, la proximité entre les entreprises au sein du cluster participe à la rapide mise en connexion d'une multitude de foyers et d'entreprises au sein d'un réseau de connaissance et de praticiens de savoir-faire complémentaires.

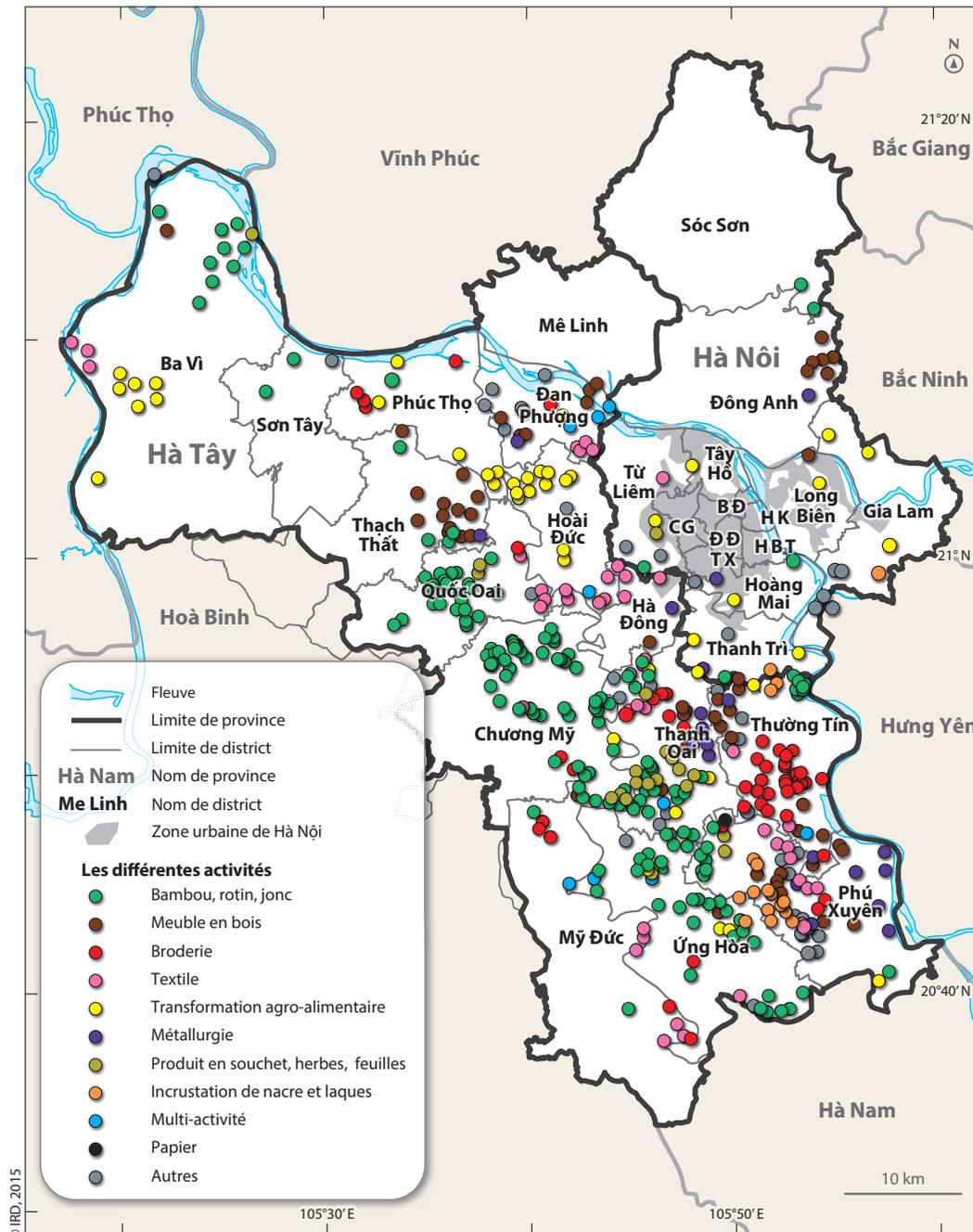
Les relations entre les villages d'un cluster varient selon le type d'activité, la nature de la division du travail, les savoir-faire nécessaires, les techniques manuelles ou mécaniques, le besoin en main-d'œuvre, les marchés d'approvisionnement en matières premières et les débouchés.

Dans le cas de la vannerie, activité essentiellement manuelle et grande consommatrice de main-d'œuvre faiblement qualifiée et aux revenus modestes, la division du travail est relativement faible. Les étapes de la production d'un chapeau conique ou *nón*, d'un panier ou d'un bâton d'encens ne sont pas nombreuses. Des ateliers spécialisés de certains villages préparent la matière première (pré-coupe des différents types de bambou, coupe, traitement fongicide...) qu'ils revendent ensuite aux artisans fabricants. La vannerie constitue une activité parallèle à l'agriculture.

• Un cluster de vanniers organisé autour d'un marché

Les vanniers de la zone sud de la province, spécialisés dans les chapeaux coniques (Chuông), le tressage de l'osier (Phú Túc), la fabrication des paniers, des éventails, des cages à oiseaux et des bâtons d'encens se regroupent dans une cinquantaine de villages et leur nombre s'élevait à plus de 26 000 actifs en 2003 (Mard/Jica) (planche 33). La commercialisation de la matière première et des produits finis crée un lien entre ces milliers de producteurs familiaux pour la plupart organisés en groupes de production ou travaillant de façon individuelle en sous-traitance pour des petits patrons ou des donneurs d'ordre branchés sur l'export.

Les villages de métier par activité dans les provinces de Hà Nội et Hà Tây en 2003



© IRD, 2015

Sources : Jica Mard 2000, enquêtes Casrad / IRD 2006
Conception S. FANCHETTE/M. PASCHIER

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

L'achat de la matière première s'effectue de plusieurs façons, mais dans cette zone, le marché de Chông crée une dynamique que l'on ne retrouve pas ailleurs. L'accès facilité par le marché à la matière première a permis à cette activité peu rentable et essentiellement féminine de se maintenir. Les savoir-faire ont été transmis entre villages par relations matrimoniales à partir du village-mère.

Une trentaine de villages spécialisés dans la fabrication des *nón* sont polarisés par ce marché. Il est installé non loin de la digue de la rivière Đáy, autrefois axe fluvial structurant de la province de Hà Tây. Il se tient dix-huit fois par mois et approvisionne en différentes matières nécessaires pour la fabrication d'un chapeau conique (feuille de latanier, bambou, fibres végétales) originaires des régions collinaires surplombant le delta. Des objets, comme les formes des chapeaux, sont produits dans les villages des alentours. Les *nón* sont aussi vendus sur le marché où des collecteurs du village ou des donneurs d'ordre désirant compléter une commande viennent s'approvisionner.

La commune de Quảng Phú Cầu s'est spécialisée dans le débitage de plusieurs types de bambou et sous-traite des villages de Phú Túc. Elle approvisionne les artisans de la zone en bâtons de tailles variables, notamment ceux pour fabriquer les bâtons d'encens. Quant à la fabrication des objets en osier, elle s'est développée à partir d'un village-mère Lưu Thượng qui a diffusé le métier et polarisé une petite dizaine de villages dont les ateliers travaillent pour lui en sous-traitance.

Avec la métropolisation et l'installation de grands projets urbains sur les terres agricoles, les villages de métier subissent une très forte concurrence sur les terres. Tout d'abord, les relations étroites entre les villages du cluster sont ancrées dans un territoire organisé autour de l'agriculture irriguée fait de chemins et de canaux, de digues, qui a été remodelé pour la production artisanale (fours, espaces de séchage, puits artésiens, ateliers, entrepôts) et, notamment depuis les années 2000, pour la mécanisation de la production et son expansion spatiale dans les *Điền Công Nghiệp* ou sites artisanaux.

Les grands projets urbains en construction sur les terres agricoles de ces villages ne prennent pas en compte l'organisation spatiale et sociale de ces villages. Les relations entre les villages de métier au sein des clusters sont intenses et s'effectuent au sein d'un réseau de communication fait de routes aux gabarits variés, de chemins vicinaux ou de routes-digues non carrossables le long desquels des véhicules de toutes tailles s'affairent. Les autoroutes, les zones résidentielles et industrielles traversent des finages, isolant des villages, supprimant les axes de communication inter-villageois.

Par ailleurs, dans les villages de métier, le système de production repose sur un savant mariage de raison entre l'artisanat, le petit commerce, les jardins intensifs, l'élevage et l'agriculture de subsistance. Les petits patrons comptent sur ces apports de revenus pour offrir des salaires plus bas qu'en ville.

On rencontre deux types de villages artisanaux :

- les villages qui vivent essentiellement de l'artisanat. La mécanisation et le développement de la production artisanale ont détourné ces villageois de l'agriculture. Mais, afin de garder l'usufruit de leurs terres, ils les louent ou les prêtent à des paysans des villages voisins. De plus, tout le système de production repose sur une main-d'œuvre pluri-active, sous-traitée de façon saisonnière à son domicile qui a besoin d'assurer son autosuffisance en riz. Le long de la chaîne de production – à l'amont comme à l'aval – une multitude de foyers familiaux intervient saisonnièrement, au gré des commandes et des fluctuations du marché ;
- les villages où l'artisanat constitue un appoint à côté de l'agriculture.

Les terres agricoles, cultivées principalement en riz, apportent l'autosuffisance en céréales de la famille. Le riz est très peu commercialisé car les surplus sont rares. Il assure la sécurité alimentaire en cas de mévente des produits ou de chômage temporaire des petits artisans sous-traitants. Si elles n'apportent qu'un complément de revenus aux villageois, les terres agricoles participent avec l'artisanat au maintien sur place de populations nombreuses et permettent de limiter leur émigration vers les villes. Si l'agriculture disparaît, les revenus des activités artisanales secondaires comme la vannerie, la broderie ou la transformation des produits agricoles ne suffiront pas à l'entretien des villageois.

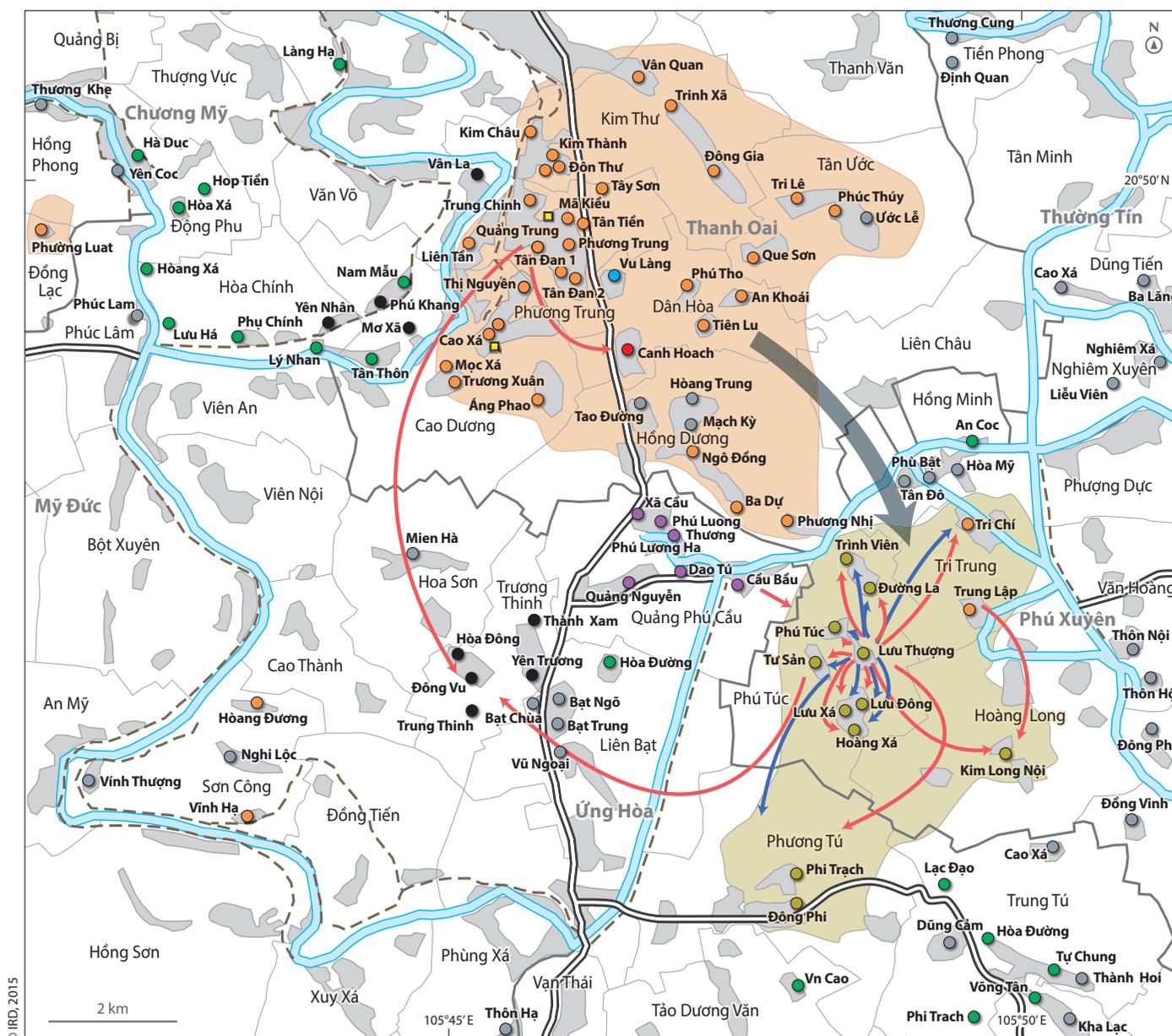
Périls sur la ceinture verte de Hà Nội *

• Un rôle ancien dans l'approvisionnement de la ville

Très tôt dans l'histoire de Hà Nội, des villages artisanaux et des villages agricoles spécialisés situés dans la périphérie de la capitale, et aujourd'hui intégrés au tissu urbain, se sont développés pour répondre aux besoins du marché de consommation de la ville, de la cour puis des colons (CHABERT, 2004). Les villages spécialisés dans le maraîchage se situaient au sud et sud-ouest, ceux dans la riziculture à l'ouest, tandis que d'autres s'adonnant à la sériciculture étaient localisés près des zones alluviales pour la culture du mûrier à soie (autour du lac de l'Ouest et près

* P. Moustier et Đào Thế Anh.

Relations entre villages de métier spécialisés dans la vannerie : le cluster de Chuông, Sud Hà Tây



© IRD, 2015

Sources : Jica, Casrad, enquêtes S. FANCHETTE, 2006

	Route, digue	Xã Cầu	Nom du village de métier	Détail des activités artisanales		Store, autel des ancêtres
	Rivière		Marché spécialisé dans l'artisanat			Panier en bambou, balais
	Limite de district		Bâti			Autres activités artisanales
	Limite de commune		Aire d'expansion du marché de chapeaux coniques			Relations historiques
Mỹ Đức	Nom de district		Zone de diffusion de l'activité de tressage d'osier			Relations de sous-traitance
Văn Thái	Nom de commune					Vente de matières premières
						Bambou, rotin
						Herbe Té (osier)
						Chapeau conique
						Bâton d'encens
						Cage à oiseaux, éventail

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

de la rivière Đáy, dans les alentours de Hà Đông). Les villages spécialisés dans la production de plantes d'ornement sont regroupés à l'ouest de la capitale dans le district de Từ Liêm. La ceinture verte a été renforcée par la planification centralisée dans les années 1950-1980. Les cultures sèches, et notamment le maraîchage, se concentrent dans les districts ruraux de Từ Liêm, Thanh Trì, Gia Lâm et Đông Anh qui jouxtent les quartiers urbains de la capitale (planche 34).

L'agriculture péri-urbaine a une fonction importante d'alimentation de la population de la ville. En 2001, la production de la province de Hà Nội couvrait 44 % des besoins de consommation alimentaire des habitants de la capitale, 56 % des céréales, 53 % des légumes, 48 % du porc, 45 % des volailles (MAI THỊ PHƯƠNG ANH *et al.*, 2004). La majeure partie des légumes consommés dans la ville de Hà Nội est produite dans un rayon de 30 km, la Chine venant combler les déficits en saison des pluies pour la tomate et le chou. La ceinture verte offre plus de 70 % des légumes aux consommateurs urbains (pour les légumes-feuilles en toutes saisons et des autres légumes en période principale de production, de novembre à mars). 95 à 100 % de la laitue proviennent de zones distantes de moins de 20 km, tandis que 73 à 100 % du liseron d'eau (*Ipomoea aquatica*) est cultivé à moins de 10 km (HOANG BANG AN *et al.*, 2003 ; MOUSTIER *et al.*, 2004).

L'origine des légumes tempérés est plus variable selon les saisons : alors que 75 % des tomates sont cultivées à moins de 30 km de Hà Nội en hiver, 80 % des tomates vendues en saison chaude viennent de Chine et 15 % de Dalat, à plus de 1 000 km au sud de Hà Nội. Mais ces pourcentages varient selon les années : en 2011, la part de la Chine dans l'approvisionnement avait diminué pour atteindre 30 %, au profit de Dalat (43 %) et de la province de Nam Định. Les filières de vente sont très courtes. Par exemple, 85 % des volumes de liseron d'eau sont commercialisés directement par les producteurs sur les marchés de gros vers des demi-grossistes ou des détaillants.

La proximité des zones urbaines facilite les relations de confiance et d'échange d'informations entre producteurs, vendeurs et consommateurs, en particulier pour contrôler la qualité sanitaire des produits. Ainsi, tous les supermarchés et magasins de légumes de Hà Nội labellisés comme sains sont approvisionnés par des coopératives situées dans la province éponyme avec lesquelles ils entretiennent des relations régulières ; les producteurs livrent les supermarchés tous les matins (figure 16). En plus de cet approvisionnement, ils reçoivent *via* des collecteurs et grossistes des légumes de Dalat, Mộc Châu, Hưng Yên, principalement en contre-saison ou pour des légumes spécifiques de type tempéré.

L'agriculture péri-urbaine est destinée à l'autoconsommation familiale et à la vente. Elle participe à la pluri-activité des familles villageoises qui pratiquent aussi bien le commerce ou l'artisanat. Dans une commune comme Trung Trác, l'agriculture représente plus de la moitié des revenus (LECOSTEY et MALVEZIN, 2001). Il était estimé qu'en 2000, l'agriculture occupait 30 % de la population de la province de Hà Nội et 27 % en 2008⁴.

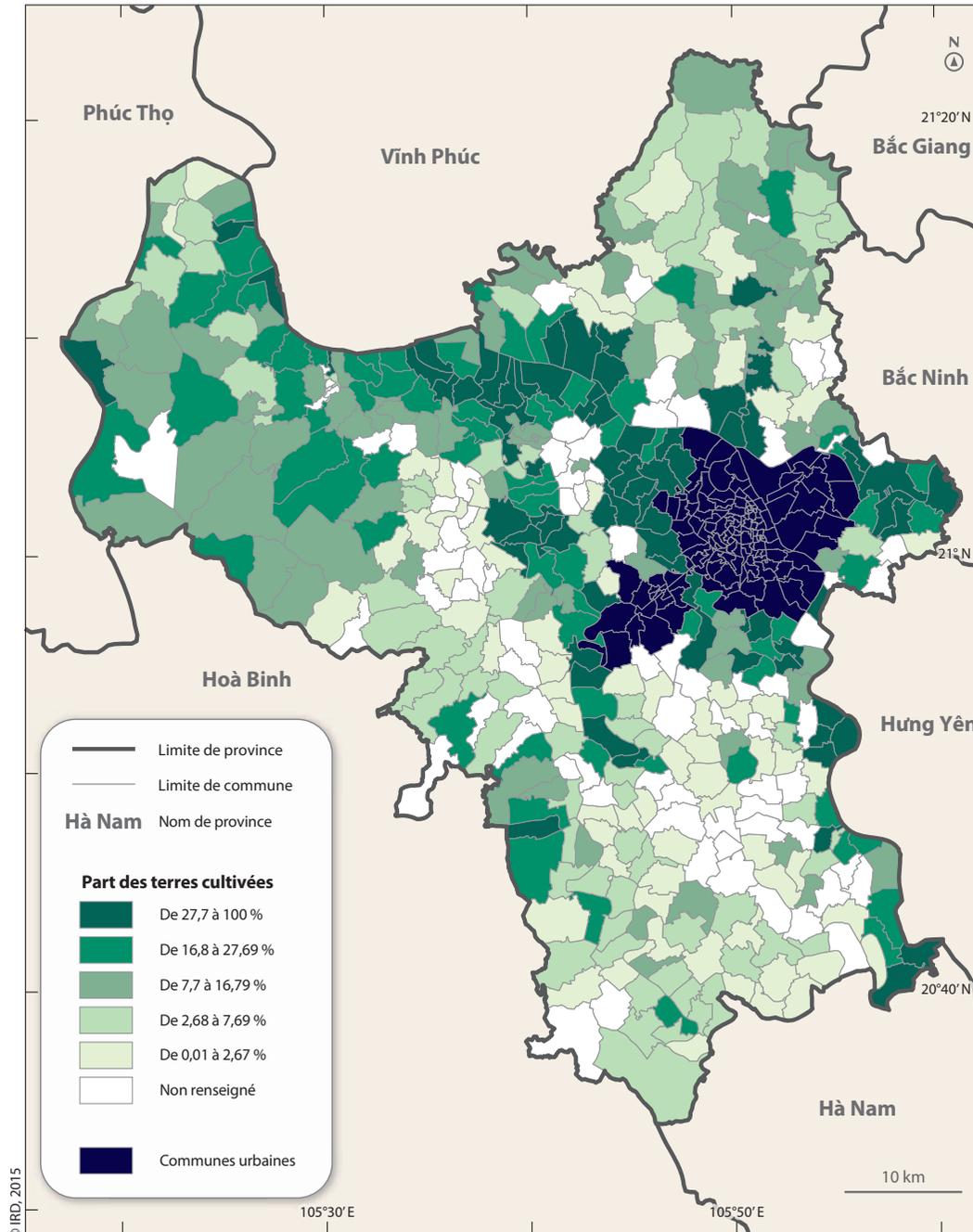
Des enquêtes récentes menées avec des résidents de Hà Nội montrent que la majorité d'entre eux ont des contacts réguliers avec des agriculteurs de leur famille ou de leur voisinage. Plus de 80 % des non agriculteurs sont favorables au maintien de l'agriculture en ville, principalement pour des raisons d'alimentation et d'emploi. Mais ils ont des doutes sur le maintien de l'agriculture dans les dix prochaines années, et se sentent absents des décisions de planification urbaine. (TÔ THỊ THU HÀ *et al.*, 2014).

• L'ambiguïté des politiques : entre le discours et la réalité

Si l'on s'en tient au discours des cadres du département de l'Agriculture et du Développement rural de la ville de Hà Nội, il est important de garder un équilibre entre urbanisation, industrialisation et agriculture. Le plan du département prévoit le maintien d'une agriculture dite écologique (faible usage de produits chimiques, utilisation d'eau propre), à haute valeur ajoutée, qui occuperait en 2020 40 à 50 % de la surface des terres naturelles de la ville. Le schéma directeur de la ville de Hà Nội prévoit que cette agriculture soit concentrée à l'ouest de la ville, au bord de la rivière Đáy. Cette (re)localisation pose un problème de compétences des agriculteurs concernés, le maraîchage étant peu présent dans cette zone à l'heure actuelle (sauf à Hoài Đức), alors que la municipalité a investi dans le passé en termes de formations et d'infrastructures dans d'autres districts (Đông Anh, Gia Lâm, Thanh Trì, Sóc Sơn). Par ailleurs, la protection de zones agricoles y est peu crédible, vu le nombre de projets urbains déjà installés.

Les marges de manœuvre des autorités des communes et districts (et des autorités d'une manière générale) face au pouvoir financier des opérateurs privés semblent limitées. Cependant, des variantes sont observées selon la volonté des communes de promouvoir l'agriculture, ce qui semble assez lié aux opportunités d'emploi et aux indemnités escomptées. Ainsi, dans la commune de Hà Đình, district urbain de Thanh Xuân, comme dans la commune de Văn Nội dans le district de Đông Anh, la volonté est claire de sacrifier l'agriculture au développement urbain, malgré son importance passée. Ce n'est pas le cas dans les communes de Song Phương et Tiên Yên dans le district de Hoài Đức qui soutiennent la production de légumes sains.

Terres agricoles cultivées en cultures sèches (dont maraîchage) en 2009 dans la province de Hà Nội au maillage communal



Source : Comités populaires des districts de la province de Hà Nội en 2009, données collectées dans les districts par Lê Văn Hùng du Casrad.
Conception S. FANCHETTE

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

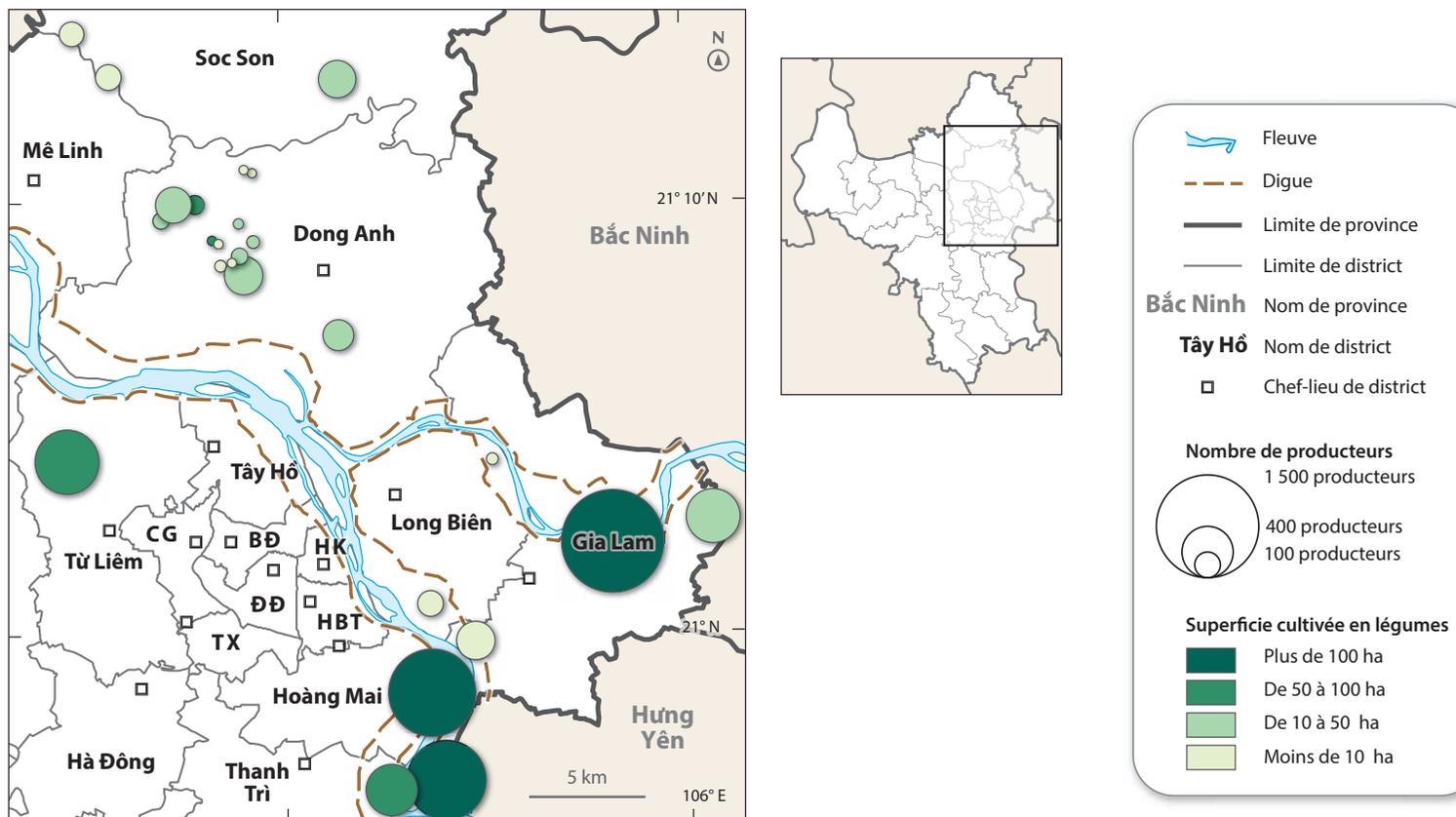
La confrontation de plusieurs cartes (part du riz dans les systèmes de culture, part des cultures annuelles, localisation des villages de métier en 2010) permettent de mettre en évidence plusieurs grands types d'agriculture péri-urbaine à Hà Nội (SAUTIER *et al.*, 2014 ; QUERTAMP, 2010) :

- l'ancienne « ceinture verte » de Hà Nội (Từ Liêm, Gia Lâm...) avec une forte compétition entre les terres agricoles et les terres d'habitation ;
- un type caractérisé par une forte densité de villages de métier, qui coexistent avec une « agriculture dégradée » et une riziculture de plus en plus extensive, en particulier dans l'ancienne province de Hà Tây à l'ouest ;
- des villages agricoles diversifiés – nouvelle « ceinture verte » (légumes, vergers fruitiers et agrotourisme) – notamment dans le corridor vert entre les rivières Đáy et Tích et proche du fleuve Rouge au sud (Hoài Đức, Đan Phượng...);
- un ensemble de villages qui développent la riziculture intensive, surtout dans la zone basse au sud (districts de Thanh Oai, Mỹ Đức, Ứng Hòa, Phú Xuyên) ;

- des zones en cours de forte diversification agricole de haute valeur ajoutée (légumes, fleurs) ou vers les emplois non agricoles (au nord-est : Sóc Sơn, Mê Linh et Đông Anh) ;
- enfin, dans la région montagneuse de Ba Vì à l'ouest, une zone diversifiée vers l'élevage, le tourisme et des cultures de rente comme le thé.

Jusqu'aux années 2000, les terres agricoles ont été relativement préservées de l'urbanisation. Ainsi, les surfaces de terres cultivées dans la province de Hà Nội sont passées de 43 789 ha en 1990 à 38 200 en 2006. Cependant, ce chiffre aurait baissé pour atteindre 34 177 ha en 2010 (pour les districts correspondant à l'ancienne province de Hà Nội)⁵. Suite à l'extension de la province capitale sur sa voisine occidentale de Hà Tây, en août 2008, sa surface totale a plus que triplé et sa superficie agricole est passée de 38 200 à 192 720 ha, et compte 57 % de la surface totale (tableau 4).

Figure 16 – LOCALISATION DES COOPÉRATIVES AGRICOLES DE LÉGUMES SAINS DANS LES ARRONDISSEMENTS DE HÀ NỘI



Sources : données collectées par NGUYỄN THỊ TÂN LỘC, FAVRI, 2008

Tableau 4 – TENDANCES DE L'AGRICULTURE DANS LA RÉGION DE HÀ NỘI AVANT ET APRÈS L'ÉLARGISSEMENT

	1990	1999	2000	2006	2008	2010
Surface totale (ha)		91 846	92 098	92 200	334 470	334 470
Surface agricole (ha)	43 789	43 320	44 705	38 200	192 720	188 601
Surface agricole (%)		47,2	48,5	41,4	57,6	56,4

Sources : To *et al.* (2011) pour le tableau ; pour les données : Rossi et Cu (2002) pour 1980 ; General Statistical Yearbook of Vietnam et Hà Nội Statistical Yearbook pour 1990-2006 et 2008 ; Hà Nội Statistical Yearbook, 2008.

La localisation de certaines zones agricoles en zones hors digue, inondables et donc difficilement constructibles, protège dans une certaine mesure l'agriculture des emprises urbaines. Cependant, les terres agricoles peuvent être récupérées pour d'autres usages que la construction. Ainsi, sur une surface agricole de 389 ha dans la commune de Văn Nội (district de Đông Anh dans le nord de la province), 150 ha devraient être affectés dans les années qui viennent à un projet d'éco-tourisme (communication en 2009 d'un cadre du bureau de l'Agriculture et du Développement rural de la commune). Nous observons la disparition de la production de liseron d'eau dans les districts intra-urbains et, dans les districts péri-urbains, la régression de la riziculture et le maintien du maraîchage, de la pisciculture et de la production de fleurs, avec un soutien croissant à la production « écologique ».

Dans le district de Hoài Đức, à l'ouest de la ville, les surfaces agricoles ont diminué de moitié entre 2000 et 2008, passant de 8 355 ha à 4 373 ha, et seulement 735 ha seront maintenues en 2020 pour le maraîchage, regroupés sur les terres situées dans la zone hors digue le long de la rivière Đáy (tableau 5). Les terres agri-

Tableau 5 – ÉVOLUTION DES SUPERFICIES CULTIVÉES DANS LE NOUVEAU HÀ NỘI

Superficies cultivées (ha)	Année 2000	Année 2009	Variation annuelle (%) 2000-2009
Riz	236 689	206 890	- 1,5
Riz d'hiver-printemps	115 648	103 211	- 1,3
Riz d'automne	121 221	103 679	- 1,7
Mais	34 927	18 411	- 6,9
Soja	15 148	7 278	- 7,8
Arachides	7 984	6 947	- 1,5
Manioc	3 714	2 515	- 4,2
Légumes	29 333	26 936	- 0,9
Fruitiers	9 139	13 530	+ 4,5
Fleurs et plantes ornementales	3 552	4 288	+ 4,5

Source : Département des statistiques de Hà Nội.

coles protégées par la digue vont être intégralement expropriées pour les projets urbains dans les districts proches de la ville. Ce processus d'expropriation a déjà été amorcé dans certains districts depuis les années 2000 : dans celui de Thanh Trì, au sud de l'agglomération, les surfaces agricoles sont passées de 5 190 ha à 3 548 ha en 2008, et 2 830 ha sont prévus en 2020⁶.

Or, ces districts fournissaient au début des années 2000, respectivement 6 à 30 % du chou selon les mois et 80 % du liseron d'eau de Hà Nội (MOUSTIER *et al.*, 2004). Une enquête menée en juin 2011 montre l'éloignement des zones d'approvisionnement pour le liseron d'eau et les concombres au sein de la province de Hà Nội depuis 2002, de même que de la province de Hưng Yên pour cette dernière culture, soit un recul d'une trentaine de kilomètres environ (SAUTIER *et al.*, 2014). Il resterait à évaluer si cet éloignement se traduit par des coûts et prix plus élevés.

Conclusion

L'analyse des derniers résultats du recensement de la population de 2009 montre que le processus de métropolisation s'accélère au profit de la nouvelle province élargie de Hà Nội qui enregistre une croissance démographique annuelle de 2,2 % entre 1999 et 2009, contre 1,2 % pour le pays, avec un excédent migratoire de 292 426 personnes (entre 2004 et 2009). Cette croissance touche principalement les zones péri-urbaines où les densités démographiques sont les plus élevées (plus de 1 500 hab./km², voire 2 000 hab./km²), notamment celles de la première couronne récemment intégrée dans le périmètre de la ville où de nombreux villages urbains sont devenus de véritables cités-dortoirs pour les migrants. Les pôles de main-d'œuvre industrielle attirent ponctuellement des migrants originaires de provinces reculées.

Par ailleurs, entre 2002 et 2008, le secteur agricole vietnamien a enregistré la plus forte baisse du nombre d'emplois dans le delta du fleuve Rouge, au profit des secteurs industriels et tertiaires. Le secteur informel est le plus créateur d'emplois. Il est suivi de près par les entreprises à capitaux étrangers. Le secteur artisanal industriel joue un rôle croissant dans l'offre d'emplois dans l'économie rurale. Deux types d'entreprises y participent : les usines délocalisées dans le péri-urbain rural et les nombreux clusters de villages de métier, à l'activité millénaire et grandes consommatrices de main-d'œuvre à temps plein ou partiel.

Cependant, ces derniers ont une capacité à offrir des emplois localement aux ruraux du péri-urbain, contrairement aux entreprises localisées dans les zones

Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine

industrielles qui recrutent principalement une main-d'œuvre originaire des provinces limitrophes, peu formée, mal payée et capable de supporter les conditions de travail difficiles de l'industrie mondialisée à rentabilité rapide.

Même si la croissance des emplois informels est élevée dans l'industrie et la construction, les politiques industrielles de l'État vietnamien appuient principalement le secteur financé par les investissements étrangers et se désengagent de l'industrie locale qui avait bénéficié autrefois de son support.

L'agriculture intensive et diversifiée garde dans le discours des autorités une place importante et l'agriculture dite écologique à haute valeur ajoutée bénéficie de politiques incitatives. Cependant, dans la réalité, les grands projets urbains et la puissance des forces du marché dans l'affectation des terres fragilisent ces activités et montrent combien les différents ministères en charge du développement de la capitale soutiennent des politiques contradictoires.

Les systèmes de production en œuvre dans les villages de ces périphéries très peuplées se fondent sur un multi-usage des espaces et une pluri-activité associée à la riziculture irriguée, base de l'économie du delta du fleuve Rouge. Ces systèmes de production très peuplés, dans le sens où ils sont capables de nourrir une population nombreuse, sont à l'origine d'un processus d'urbanisation *in situ* très actif qui se caractérise par une densification et une élévation de l'habitat et une diversification des activités dans les grosses bourgades rurales.

Cependant, le schéma directeur de Hà Nội à l'horizon 2030 prône la séparation des fonctions urbaines (résidentielles, industrielles, commerciales et de loisirs) et va à l'encontre du multi-usage des terres. Par ailleurs, le gouvernement et la municipalité de Hà Nội ont mis en œuvre des réformes pour libéraliser le foncier et accélérer le changement d'affectation des terres pour que les investisseurs entreprennent les grands travaux de refonte de la nouvelle capitale mondialisée. Mais la libéralisation du foncier s'est traduite par une envolée des prix, une pression sur la terre et une concurrence exacerbée qui pourraient remettre en cause à la fois la réalisation des grands projets urbains, mais aussi le processus d'urbanisation *in situ* mis en œuvre par les villageois.

Le processus de métropolisation amorcé sur le littoral chinois dix ans avant le Vietnam montre que la plupart des régions rurales (mises à part certaines des alentours de Canton dans le delta de la rivière des Perles) ne profitent pas de la fulgurante ascension économique du pays durant les années 1990 et sont délaissées au profit des villes que la mondialisation met au devant de l'ouverture

du pays. Elles voient leur situation économique se dégrader. Les expropriations liées au développement urbain et industriel dans les zones péri-urbaines, l'inégal accès aux services sociaux et aux équipements entre citadins et ruraux et la lourdeur administrative créent un malaise social qui se traduit par un exode rural de migrants illégaux.

1) Source : « VGCL report at the Conference on Directive 22 of the Politburo », in Hô Chi Minh city, June 2008.

2) À l'époque collectiviste, de nombreuses entreprises industrielles étatiques devaient embaucher sur place les villageois. Dans l'atlas péri-urbain de Hà Nội (Rossi, Quertamp...), les auteurs affirment ainsi : « La zone de Sài Đông B a bénéficié d'un des traitements préférentiels sur l'allocation des terres. 70 % des 1 000 ouvriers travaillant dans les différentes entreprises sont originaires de Trach Ban ».

3) Service de l'Industrie de Hà Nội, 2010.

4) Données collectées par Tô Thị Thu Hà, Favri, auprès des autorités du département de l'Agriculture et du Développement rural de Hà Nội.

5) *Idem*.

6) Données collectées par Trần Thị Thu Hà auprès du bureau de l'Agriculture et du Développement rural des districts de Hoài Đức et Thanh Trì.

Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines

S. Fanchette, Y. Duchère, J. Segard, Lê Văn Hùng

Depuis deux décennies, l'aménagement du territoire vietnamien, et des territoires urbains et péri-urbains en particulier, connaît une importante diversification de ses acteurs et de son mode de gouvernance. À une planification centralisée, orchestrée par le gouvernement et mise en place par les entreprises d'État, s'est progressivement substituée une planification décentralisée, impliquant de nouveaux acteurs, strictement privés, ou semi-privés.

Contrairement aux autres métropoles d'Asie du Sud-Est du monde capitaliste qui se sont engagées dès les années 1970 dans un processus de métropolisation et ont transformé de larges périmètres de terres agricoles en terres à bâtir, le Vietnam a créé très tardivement un réel marché foncier. La terre appartient à l'État, seul capable de changer son statut, et il attribue en usufruit selon des contrats à durée déterminée les terres aux paysans.

En revanche, en Thaïlande mais surtout en Indonésie, la conversion des terres en périphérie urbaine a été largement incontrôlée et a fait l'objet de spéculations foncières sur de larges espaces, à tel point que de nombreuses terres ont été acquises depuis longtemps par des promoteurs sans être utilisées (FIRMAN, 2000). Des terres rizicoles autrefois très intensivement cultivées sont à l'abandon en attente d'acheteurs, les systèmes d'irrigation sont laissés en l'état, représentant un énorme gâchis en infrastructures et une perte à gagner pour les paysans.

Des opérations musclées pour les exproprier, parfois avec l'aide des pouvoirs publics, ont mis sur le marché de l'immobilier de grands périmètres et participent à l'expansion rapide des grandes villes comme Jakarta. De 1987 à 1997, la moitié des investissements dans l'industrie, la finance, le commerce et les services l'ont été dans la région métropolitaine de cette capitale.

Dans les alentours de Hà Nội, les opérations immobilières à l'origine du changement de statut de grands périmètres de terres rizicoles commencent à prendre de l'ampleur à partir des années 2000. Entre 2000 et 2010, 11 000 ha de terres agricoles de la province de Hà Nội auraient été affectés à des projets résidentiels, industriels et routiers et auraient touché 150 000 agriculteurs.

En effet, depuis 2003, les réformes foncières ont assoupli les modalités de transferts des droits d'usage des sols agricoles. Jusqu'alors dévolue à l'État, la gestion du changement de statut des terres et des expropriations est dorénavant déléguée aux comités populaires des provinces pour une meilleure adaptation à l'ouverture économique et une mise en place plus rapide des projets. Ces changements ont des implications foncières très importantes dans la mesure où ils déterminent le prix des terrains, devenus constructibles.

L'annonce d'un schéma directeur ambitieux pour la nouvelle province de Hà Nội élargie a créé une surenchère foncière depuis

Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines

les années 2008. La spéculation liée à la demande croissante de terrains pour les grands projets touche de plein fouet les villageois, eux aussi en demande de terres pour leurs activités non agricoles ou la résidence. Mais la plupart d'entre eux n'ont ni les moyens financiers ni les appuis politiques pour participer à ce marché de plus en plus juteux. Hà Nội fait partie des villes d'Asie les plus chères, pas loin derrière Tokyo, en raison de la faiblesse de l'offre et de l'importance de la demande.

Cinq groupes d'acteurs entrent en jeu dans les dynamiques foncières :

- les villageois qui vendent leurs terres privées ou leurs droits d'usage de terres agricoles de façon illégale ou qui reçoivent des compensations pour leurs terres de rizières ;
- les particuliers extérieurs aux villages qui peuvent voir l'achat de la terre comme un placement, ou qui achètent pour leur résidence. De plus en plus de petits porteurs sillonnent la nouvelle Hà Nội élargie pour acheter et spéculer sur l'avancée de la ville, le changement de localisation de telle administration ou la mise en place de tel projet d'autoroute. On anticipe et on spéculer sur le Hà Nội de demain ;
- les investisseurs et les constructeurs qui agissent selon des logiques économiques : achat de terres pour monter des projets ou pour spéculer ;
- les provinces, à qui l'État a délégué la gestion foncière, qui ont besoin de la ressource foncière pour assurer leur succès économique et politique ;
- les collectivités locales (comités populaires, services du cadastre des districts ou des communes) dont la position d'intermédiaires entre les investisseurs et les villageois à exproprier, induit et crée des surenchères sur les prix et les plus-values attendues (GRARD, 2004).

L'envolée des prix fonciers et la difficulté des villageois à accéder aux terres constructibles affectent les activités non agricoles qu'ils développent dans le péri-urbain. Dans les villages de métier, les artisans et petits entrepreneurs rencontrent des difficultés à accéder à des parcelles pour monter ou étendre leurs ateliers et sont contraints de produire dans un espace limité. Les conditions de production dans un espace de plus en plus peuplé deviennent difficiles et insoutenables sur le plan de l'hygiène et l'environnement.

Les villageois développent de nombreuses stratégies pour diversifier et mécaniser leur production et pallier le manque d'espace dans un contexte de concurrence exacerbée. Dans les villages de la première couronne péri-urbaine fortement sollicités par les migrants, la densification du bâti s'effectue au détriment des espaces en eau, des lieux de culte et autres sites culturels, témoignage du caractère aquatique et végétal des alentours de Hà Nội.

Par ailleurs, face aux grands projets urbains et aux expropriations des terres rizicoles, les villageois tentent de négocier des prix de compensations foncières plus élevées que celles fixées par l'État et parfois se rebellent contre les promoteurs en refusant de céder les terres qu'il détiennent en usufruit.

Les prix du foncier comme révélateurs de la nouvelle carte urbaine

Suite au rattachement de la province de Hà Tây à la capitale, le marché foncier de la terre constructible s'est emballé et la différence entre le prix des terres imposé par l'État (les indemnités foncières lors des expropriations) et le marché libre ne fait que s'accroître. En raison de la difficulté à « libérer » les terres pour le marché foncier constructible, les prix montent face à la demande croissante faisant suite à l'approbation des projets par la municipalité dans le cadre de la ratification en 2011 du schéma directeur à l'horizon 2030. Les prix grimpent dangereusement et mettent en péril les activités agricoles intensives et artisanales dans les villages les plus sollicités par les investisseurs. Vendre de la terre devient plus rentable que de « s'échiner » à produire pour des marchés de plus en plus fluctuants, notamment celui de l'exportation.

Dans les villages les plus sollicités par les projets d'aménagement, un marché foncier se met en place plus ou moins légalement : des agences immobilières, installées parfois dans de vulgaires échoppes à thé ou des gargotes, se multiplient. Courtier est un métier d'avenir dans ces communes : certains agents des comités populaires s'y adonnent pendant leurs heures de travail. Cinq types de terres sont sur le marché :

- les terres du cœur villageois provenant de la fragmentation des parcelles résidentielles : cours, jardins, étangs ou terres récupérées lors de la destruction de l'ancienne maison villageoise pour la construction d'habitations en hauteur plus étroites, les compartiments urbains ;
- les terres d'extension de la population en bordure de village ;
- les terres agricoles de maraîchage, ou terres de 5 %, localisées en limite du village pour lesquelles les villageois ne possèdent qu'un droit d'usage de 20 ans et qui sont normalement inconstructibles, mais font l'objet de constructions illégales et de transactions ;
- les terres de « service », ou terres « de 10 % », compensations foncières constructibles correspondant à 10 % des terres agricoles expropriées que les détenteurs revendent, parfois sans titre de propriété ;
- les terres agricoles non constructibles pour lesquelles les habitants achètent les droits d'usage en vue des compensations attendues ou pour remplacer les terres expropriées.

Des officines urbaines plus professionnelles vendent des parcelles de terres d'habitat localisées dans les *kbū đô thị mới* (nouvelles zones urbaines) à 1 600 euros, voire 2 800 euros le mètre carré à proximité des grands axes routiers. On achète pour revendre, la plus-value foncière continuant à grimper avec l'avancée de la ville sur le péri-urbain.

Les différences de prix du foncier entre les villages du district de Hoài Đức en plein chantier (voir chapitre 7) reposent sur la localisation des communes par rapport aux grands projets résidentiels et routiers et, au sein des communes, en fonction de la proximité des parcelles des axes routiers, de leur enclavement ou de leur taille.

Ainsi, dans les cinq communes étudiées dans le district de Hoài Đức, les prix sont détaillés dans le tableau 6.

Le prix du foncier résidentiel dans le cœur des villages est relativement faible par rapport à celui des abords des villages, en raison de l'enclavement des parcelles et de leur petite taille (entre 60 et 220 m²). Cependant, dans les villages artisanaux où les petits ateliers dominent, les prix sont relativement élevés. À Sơn Đông, à l'intérieur des villages, le prix des terres est plus élevé qu'à La Phù grâce à son relief

favorable pour développer des ateliers artisanaux. De plus, la superficie moyenne des exploitations est de 210 m², soit suffisante pour y construire des habitations et des ateliers. La demande de parcelles le long de la route par les artisans est forte, en raison du meilleur accès pour le transport des matériaux et de la possibilité de jouir d'espaces de séchage pour les statues en laque. Par ailleurs, au carrefour, les magasins d'œuvres d'art se sont largement développés (planche 37).

En revanche, aux abords du village, le prix de la terre est plus faible à cause du relief bas, humide et venteux, défavorable aux activités de peinture et de plaquage de feuilles d'argent. En outre, ces zones sont très polluées par ces mêmes activités. À La Phù, le prix au mètre carré dans le centre villageois est relativement faible. Les entreprises se délocalisent vers la zone A où les parcelles sont suffisamment larges pour mécaniser leurs entreprises et désertent le centre. Seuls les petits ateliers des sous-traitants y demeurent (planche 35).

Dans la commune de An Khánh, située le long de l'autoroute Láng-Hòa Lạc, en pleine reconversion foncière (figure 17), les villageois expropriés avant 2008 ont reçu des certificats leur notifiant qu'ils allaient recevoir des terres de « service » ou terres de 10 %. Ces terres devant faire l'objet de viabilisation par les autorités avant

Tableau 6 – PRIX DES TERRES CONSTRUCTIBLES DANS PLUSIEURS COMMUNES DE HOÀI ĐỨC EN 2009

Nom de commune	Superficie du projet (ha)	Localisation dans commune	Prix de la transaction (VNĐ/m ²)	Prix de transfert libre (VNĐ/m ²)	Prix de l'État (VNĐ/m ²)
La Phù	107,40	Bordure de village	-	3 500 000*	1 000 000
		Centre ancien	3 050 000	2 611 000	1 000 000
		Le long des routes et carrefours	6 212 000	6 667 000	1 000 000
Sơn Đông	239,79	Bordure de village	5 500 000	5 433 000	1 000 000
		Centre ancien	6 550 000	6 835 714	1 000 000
		Le long des routes et carrefours	6 900 000	7 925 000	1 000 000
An Khánh	641,80	Bordure de village	20 000 000		
		Terres de maraîchage	17 000 000		
		Le long des routes et carrefours	40 000 000		
Tiền Yên	127,30	Bordure de digue	2 000 000	2 400 000	1 000 000
		Centre ancien	1 750 000	2 400 000	1 000 000
		Le long de la route	2 900 000	2 900 000	1 000 000
Đức Giang	181	Bord de la route 32	12 500 000	16 000 000	1 000 000
		Près du comité populaire de district	18 000 000	20 000 000	1 000 000
		Le long de la route	13 500 000	11 500 000	1 000 000
		Centre ancien	7 000 000	7 000 000	1 000 000

* En 2009, 25 000 VNĐ = 1 euro

Sources : Lê Văn Hùng et S. Fanchette

Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines

leur construction ne sont pas encore attribuées et leur emplacement non défini en raison des conflits en cours. En fonction de leur emplacement futur (le long de l'autoroute ou enclavées), ces terres auront des valeurs constructibles très variables.

Dans le contexte de spéculation foncière très active, ces certificats, vulgaires papiers manuscrits et tamponnés, sont vendus en tant que promesses de vente à des acheteurs qui versent jusqu'à 40 millions de VNĐ par mètre carré (en 2010) en attendant de savoir où sera localisée leur parcelle.

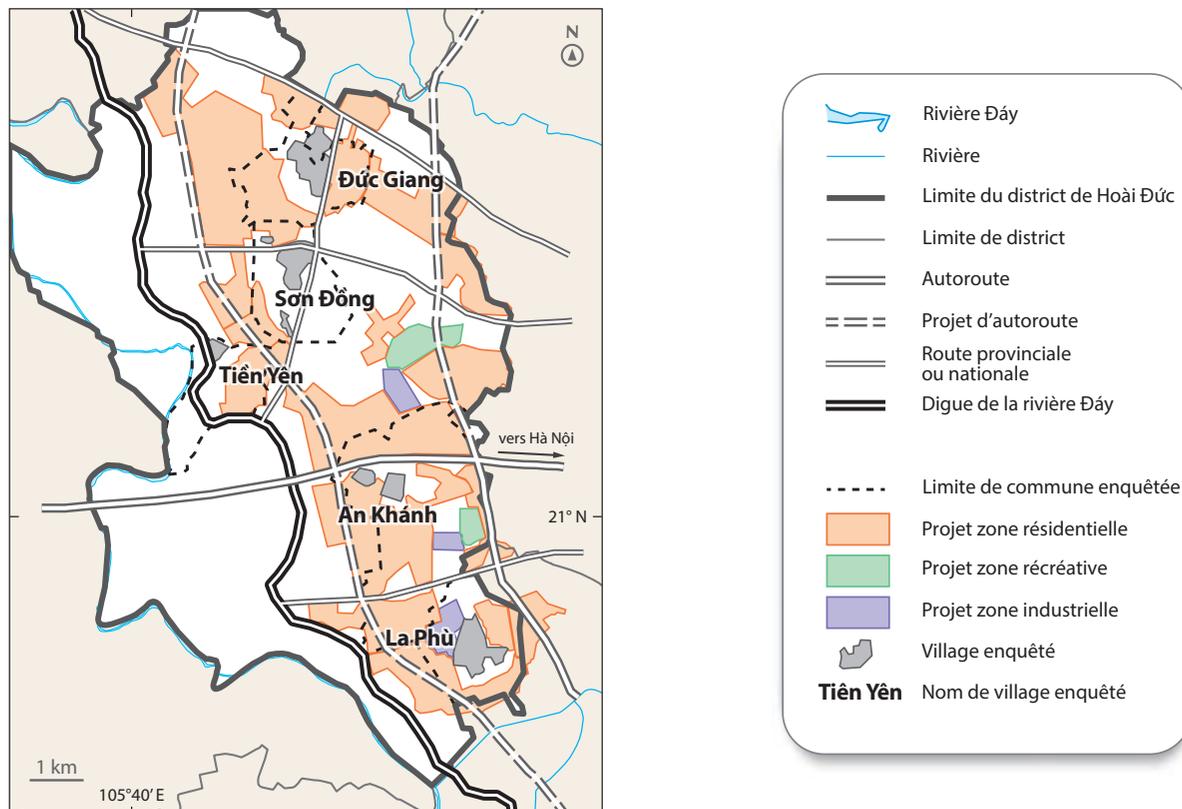
À Đức Giang, à proximité de la route nationale 32 et de la zone administrative du chef-lieu de district, le prix de la terre est très élevé. L'élargissement de la route, le développement des zones résidentielles (KĐT) et l'urbanisation rapide de la zone ont créé une spirale spéculative du foncier dans cette commune en marge du chef-lieu de Hoài Đức.

En revanche, Tiên Yên, localisée en partie dans la zone hors digue de la rivière Đáy, a peu de terres urbanisables par rapport aux autres communes étudiées et est mal desservie par le réseau routier. Le prix des terres y est le plus faible.

Les différences entre le prix de transfert libre (vente aux enchères publiques par les comités populaires) et celui des courtiers s'expliquent par leur capacité à valoriser les terres qu'ils proposent aux acheteurs en s'appuyant sur les caractéristiques géomantiques du lieu, son adéquation avec les particularités de ceux-ci (leur année de naissance, leur signe du zodiaque...), leur connaissance du marché et de l'avenir des projets (notamment les employés du cadastre ont une vision de l'évolution des projets dans leur commune).

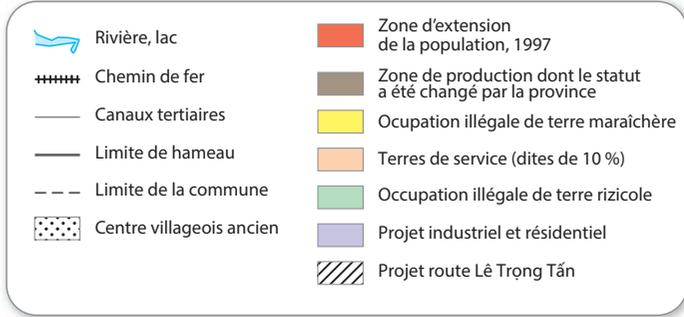
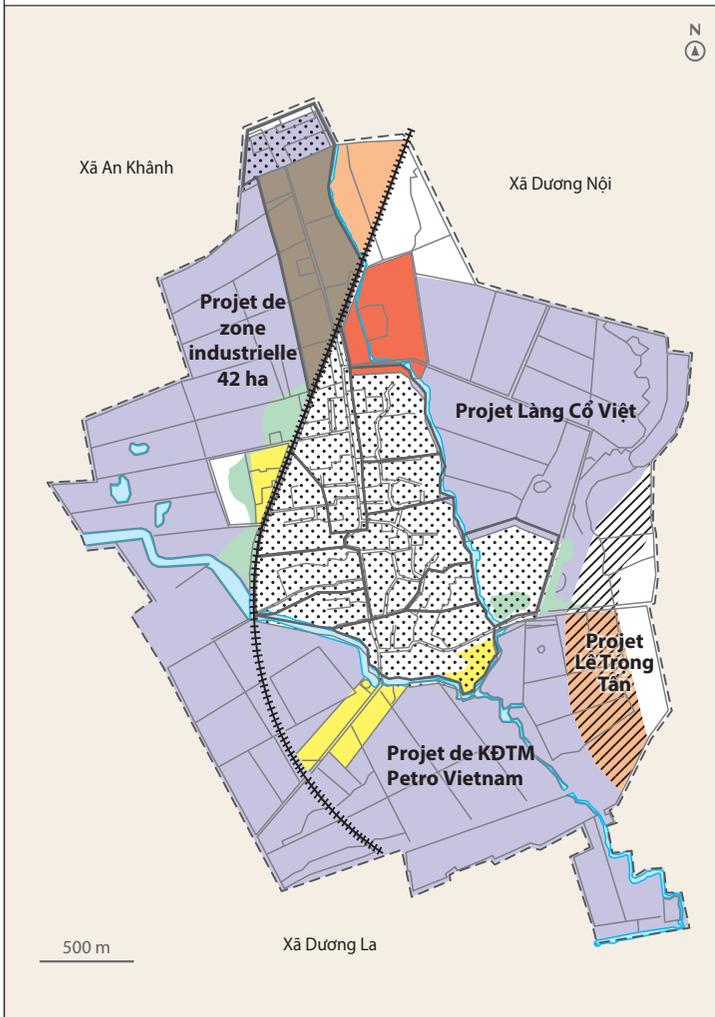
Une étude plus fine des prix des terres dans les zones de production artisanale de La Phù montre la rapide croissance des prix depuis les années 2000,

Figure 17 – LOCALISATION DES CINQ COMMUNES ENQUÊTÉES PAR RAPPORT AUX GRANDS PROJETS URBAINS DANS LE DISTRICT DE HOÀI ĐỨC



Sources : enquêtes et dessin S. FANCHETTE sur fond Carte topographique 2001, planches Hà Đông et Sơn Tây, 1/50 000, Nhà Xuất bản Tài nguyên Môi trường và Bản đồ Việt Nam

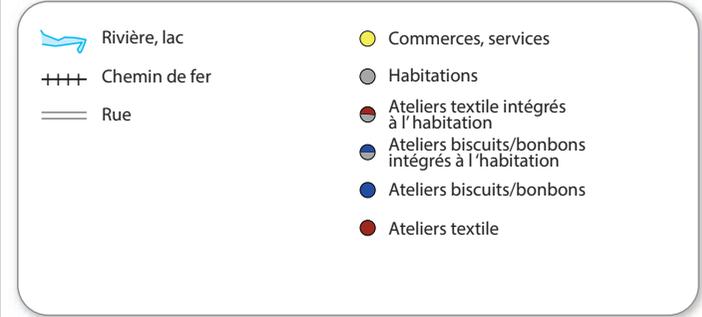
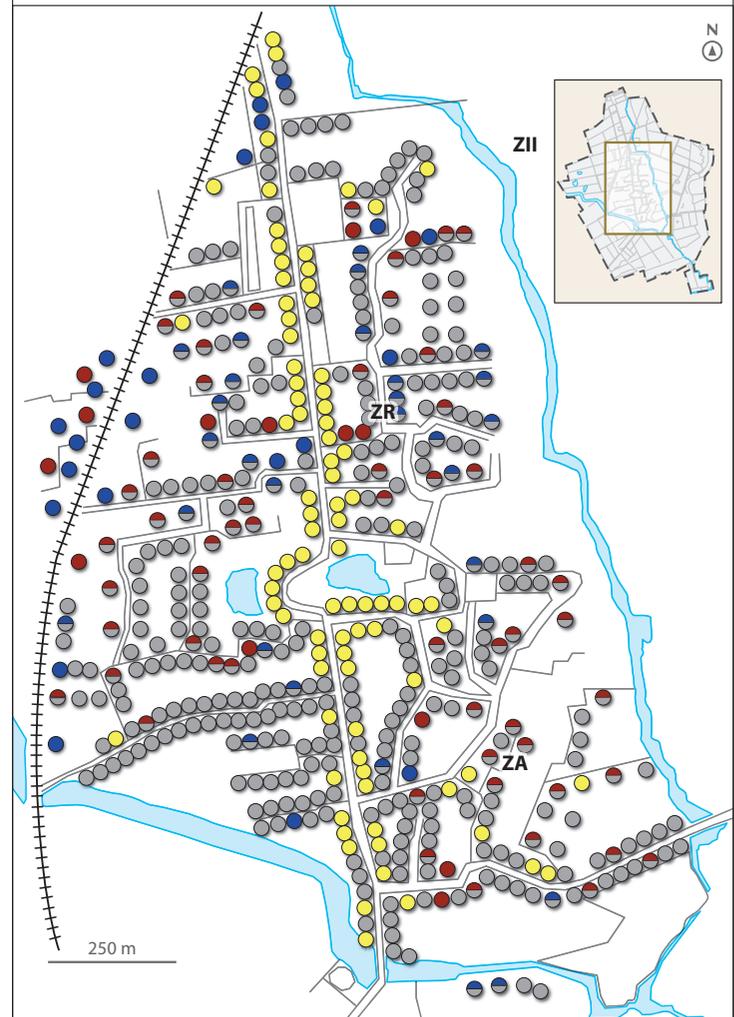
Commune de La Phù : projets annoncés, occupations illégales, ateliers artisanaux



© IRD, 2015

Source : enquêtes 2011-2012, Y. DUCHÈRE

Commune de La Phù : activités artisanales dans l'espace résidentiel



Source : enquêtes 2011-2012, Y. DUCHÈRE

Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines

et la grande variation de ceux-ci au sein des différentes zones de production artisanales, qu'elles soient légales (zone A) ou illégales (zones B et C). Ces zones de production sont d'anciennes terres de maraîchage¹ (planche 35) dont les superficies limitées obligent les villageois désirant étendre leurs ateliers à acheter plusieurs parcelles.

La zone A est révélatrice de la rapide élévation du foncier constructible dans un contexte de forte demande de terres industrielles dans ce village de métier très dynamique où les commerçants de confiseries s'implantent de plus en plus (voir chapitre 7 et figure 13). On y observe de grandes variations selon l'emplacement des parcelles : le long de la route (30 000 000 VNĐ/m²), aux abords du cimetière et dans des ruelles moins accessibles (7 ou 9 000 000 VNĐ/m²). Au nord de la zone, dans la première ruelle bien bétonnée, le mètre carré se négocie à 17 000 000 VNĐ en 2009. Les abords de la route sont très prisés dans cette zone artisanale où de nombreux villageois s'adonnent au commerce de confiseries.

Entre 2003 et 2010, le prix de terres moyennement bien situées est passé de 2 000 000 VNĐ à 7 000 000 VNĐ le mètre carré dans la zone A. Cependant, certains artisans avaient déjà commencé à acheter des terres bien avant que le droit d'y construire ne soit attribué en 2005, après six ans de bras de fer avec les autorités locales. Ainsi, un de nos enquêtés a pu se constituer un grand atelier de 300 m² en achetant en plusieurs étapes de la terre : en 1999 (300 000 VNĐ/m²), en 2000 (700 000 VNĐ/m²) et en 2002 (1 500 000 VNĐ/m²).

Dans la zone artisanale sud enclavée et non constructible, le mètre carré se vend à 1 000 000 VNĐ en 2009. Pour aller au nord du village, on passe soit par le marché du *đinh*, souvent encombré, ou alors par le chemin qui longe la voie ferrée, mais qui est en très mauvais état. Seuls les triporteurs et les motos que l'on surcharge de cartons peuvent y passer. Mais tant que la demande de changement de statut des terres n'a pas été signée par le district, les constructions sont illégales et en violation avec la loi.

Concurrence spatiale pour les espaces productifs artisanaux à La Phù

En 2010, la commune de La Phù compte 9 889 habitants (district de Hoài Đức, 2010) sur une superficie de 332,9 ha. À cette population, il faut ajouter les nombreux ouvriers migrants non enregistrés par les autorités qui exercent une véritable pression sur l'espace résidentiel (sur 12 000 artisans, 7 000 viennent de

l'extérieur). Sur les 2 267 foyers que compte La Phù, 970 pratiquent une activité artisanale ou industrielle et 814 une activité commerciale (district de Hoài Đức, 2010). L'habitat et la production artisanale sont concentrés sur 52,1 ha de terres résidentielles et 63,2 ha de terres productives non agricoles.

La Phù est spécialisé dans le tricotage en laine et la confiserie. Depuis la fin des années 1990, avec la mécanisation, la diversification des activités et l'ouverture des marchés, la production augmente rapidement. Ainsi, le chiffre d'affaires de la production artisanale et industrielle est passé de 221 milliards de VNĐ en 2001, à 402,3 milliards de VNĐ en 2005 puis à 577 milliards de VNĐ en 2008. Le nombre d'entreprises déclarées ayant capacité à exporter ne cesse, lui aussi, d'augmenter, passant de 70 unités en 2009 à 132 en 2011. Quant aux ateliers familiaux, on en dénombre plus de 300.

Plusieurs dizaines de foyers sont spécialisées dans le commerce, la collecte des produits pour les compagnies locales et le transport des produits dans tout le pays. En 2006, chaque compagnie textile à La Phù emploie en moyenne de 200 à 500 actifs, chaque foyer de 4 à 20 (Comité populaire de La Phù, 2006).

La demande en surface de production artisanale est grande. Les entreprises déclarées sont très mécanisées et ont besoin d'une superficie d'au moins 500 m², voire 1 000 m² pour être aux normes environnementales de production.

Les petites entreprises ont dû changer très rapidement de modes de production depuis le courant des années 2000 face à la concurrence de la grande industrie et elles se sont mécanisées (chaîne de production de biscuits, métiers à tricoter sophistiqués). Dans le secteur de la confiserie, les entreprises manuelles se formalisent, pour des raisons de sécurité alimentaire, afin de gagner la confiance de leurs clients potentiels. Elles fabriquent dorénavant l'intégralité du processus de production sur de grandes chaînes avec tapis de cuisson qui demandent beaucoup d'espace, plus de 1 000 m² (planche 35).

En revanche, dans le textile, le processus de production est très fragmenté, le gros du tricotage s'effectue à domicile chez les sous-traitants des villages satellites² et le donneur d'ordre s'occupe des finitions (assemblage, repassage, emballage) dans son atelier ou son usine. Les espaces de stockage sont les plus gourmands en place. Il existe, en parallèle, une multitude de petites entreprises spécialisées dans une activité (teinture, tricotage de bordures de manches ou de cols) qui travaillent de façon autonome et vendent leurs services ou leurs articles aux autres entreprises. Elles sont en général de taille moyenne et 100 m² suffisent pour loger

les métiers à tricoter. Les teinturiers ont besoin d'au moins 350 m² pour leurs machines et pour entreposer les pièces à teindre. On les trouve à la fois dans le cœur villageois et dans la zone A.

Cependant, l'extension de l'espace industriel et artisanal n'a pas suivi la croissance de la production. Les terres affectées à ce secteur sont limitées et le changement du statut des terres agricoles relevant de la province est difficile à obtenir.

Dans un contexte de croissance de la demande foncière et de spéculation, le prix de la terre ne fait qu'augmenter, devenant inaccessible aux petits entrepreneurs. Cette hausse foncière est activée par l'installation de nombreux projets résidentiels, industriels et récréatifs dans le péri-urbain hanoïen où se situe La Phù.

Les entreprises mécanisées se sont installées dans la zone artisanale A (11 ha), et de façon illégale dans les extensions au sud du village (zones B et C) et sur les terres rizicoles à l'ouest du village (voir chapitre 8 et planche 35). Dans les zones B et C, les artisans sont obligés de louer à des taux parfois prohibitifs à d'autres villageois leurs terres de maraîchage pour atteindre une superficie suffisante pour loger machines et ouvriers. Ils construisent leur atelier sur des terres dont ils n'ont pas la maîtrise foncière et qu'ils devront rendre au détenteur du DUS (droit d'usage des sols) au bout de quelques années. À l'écart de la route, des artisans aux revenus modestes ont construit des habitations de surface très réduite (parfois 20 à 30 m²) où ils vivent et travaillent. À la merci de descentes de police, ils sont dans une situation très fragile. Malgré des tentatives pour déloger les contrevenants, certains villageois reconstruisent leurs habitations. Selon la localisation des parcelles et son utilisation future, les autorités peuvent ou non fermer les yeux. Fin 2010, une cinquantaine d'habitations illégalement construites à l'emplacement du futur site industriel a été détruite avec l'intervention de la police.

En raison du manque d'espace dans la commune, une trentaine d'entreprises a déménagé à grands frais dans la zone industrielle de An Khánh, toute proche ; d'autres, plus récemment, dans celle de Quốc Oai à une vingtaine de kilomètres du village. D'autres sont parties, il y a plusieurs années, pour acheter de la terre le long de la nationale 6. Leur isolement des entreprises du tricot ou de la confiserie de La Phù leur fait perdre les avantages liés au cluster : échange de main-d'œuvre et de savoir-faire, division du travail, économies d'échelle.

Dans le centre ancien aux ruelles étroites et tortueuses, plusieurs types d'ateliers faiblement mécanisés se côtoient : dans la cour de l'habitation familiale, sur les terres des étangs remblayés, à l'emplacement des maisons traditionnelles, des

maisons à étage sont édifiées avec une densification du bâti qui rend difficile la circulation (planche 35). Elles sont occupées principalement par de petits sous-traitants assurant une ou deux étapes de la chaîne de production pour les compagnies installées dans la zone industrielle A (notamment le traitement de la laine, filage et embobinage après teinture, ou le repassage et l'emballage de chaussettes). Dans des petits ateliers aménagés dans la cour de l'habitation, sur une surface ne dépassant pas les 100 m², des confiseurs produisent du maïs soufflé ou grillé avec de l'huile frelatée dans des fours à charbon au grand dam des voisins qui se plaignent des fumées.

La commune de La Phù dispose de 129,6 ha de terres cultivées considérées comme de véritables réserves foncières pour le développement urbain de la capitale et non pas pour celui des habitants de la commune. D'après le schéma directeur de la ville, La Phù, d'ici 2015, n'aura plus de terres agricoles. Près de 70 ha ont déjà été expropriés pour trois projets comprenant une zone résidentielle de haut standing (zone Lê Trọng Tấn, 22,5 ha), une route (route Lê Trọng Tấn, 2,5 ha) et un site industriel de 42,5 ha. Ces projets construits sur le finage de La Phù ne se destinent pas à accueillir des habitants de ce village, même si, théoriquement, le site industriel leur est prioritairement affecté.

Le montant des compensations financières versées par le service de libération des terres du district de Hoài Đức aux villageois lors de la récupération de leur droit d'usage du sol est très faible dans le cas des projets industriels. En effet, les terres destinées à la construction de ce type de projet sont d'intérêt public. Elles doivent être expropriées par les services fonciers et compensées aux taux imposés par la province (l'indemnisation financière, avant 2008, s'élevait à 45,7 millions VNĐ/sào³, soit environ 5 euros le mètre carré, plus des compensations foncières, terres constructibles équivalentes à 10 % de la terre agricole expropriée).

Ces taux ont été réévalués depuis la promulgation de l'article 108 du décret 69 en 2009, qui stipule que les compensations financières vont être multipliées par cinq, mais, en retour, les paysans ne bénéficieront plus de terres de 10 %. La province de Hà Nội estime qu'elle n'a pas assez de terres à répartir entre les expropriés et veut contrôler l'utilisation des sols. Les terres destinées au projet résidentiel de Lê Trọng Tấn ont été expropriées avant 2009, donc sous l'ancien système⁴.

Les compensations financières sont, dans cette zone, bien inférieures au prix auquel sera vendu, sur le marché libre, le terrain : soit entre 800 et 1 600 euros le mètre carré selon la localisation. Comme le processus d'expropriation des terres destinées au site industriel était bloqué, suite au refus des paysans de ne plus rece-

Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines

voir de compensations foncières en plus du numéraire, les autorités locales ont fini par faire accepter à la société en charge de la construction de maintenir l'attribution de terres de 10 % avec un taux d'indemnisation de 72 millions de VND/sào pour les habitants dont les terres expropriées dépassent 30 %⁵ de la terre totale du foyer. Les autres projets de la commune, qui avaient été ratifiés par l'ancienne province de Hà Tây avant 2008, sont en train d'être réévalués car certains sont en contradiction avec le nouveau master plan de Hà Nội. Ainsi, le projet Petrolimex de zone résidentielle et le projet Làng Cổ Việt (village des Viêt) sont suspendus jusqu'à nouvel ordre.

La difficile mise aux normes environnementales des villages de métier

Avec la densification de l'habitat et la construction d'ateliers et de résidences, la plupart des étangs situés à l'intérieur des villages ont été comblés et ne jouent plus leur rôle de captage des eaux de drainage pendant la mousson. L'artisanat, en quête de nouveaux espaces pour poursuivre son développement, s'étend à la fois dans le cœur des villages, mais aussi en périphérie, au contact de l'espace agricole, et le long des canaux et des étangs résiduels pour y rejeter les eaux usées. La complémentarité ancestrale entre les activités agricoles et les activités artisanales est mise en danger avec la pollution des eaux d'irrigation qui affecte les rendements agricoles.

La mécanisation des activités artisanales s'effectue grâce à des machines hautement consommatrices d'eau, de fuel et fonctionnant à la vapeur. Souvent obsolètes, car achetées d'occasion en Chine ou au sud du pays, elles engendrent de graves problèmes environnementaux : émission de fumées nocives dues à la combustion du charbon ou du bois, et rejet d'eaux usées dans des canaux sans traitement préliminaire et de déchets solides sur l'espace public.

Si la mécanisation de la production demande de la part des artisans un investissement technique et financier considérable, elle est également grande consommatrice d'espace, lequel est de plus en plus limité dans les villages où la configuration du bâti est très compacte et où les terres agricoles sont affectées prioritairement aux projets urbains et industriels modernes.

Dans les années 1990, dans les villages de métier ayant amorcé un début de mécanisation, les artisans les plus entreprenants ont créé des mini-zones artisanales informelles. Puis, les Comités populaires des provinces ont construit des zones

artisanales dans les communes les plus dynamiques afin de séparer les activités les plus polluantes de l'espace résidentiel, de donner aux entreprises mécanisées les moyens d'élargir leur envergure de production, de mieux les doter en énergie électrique et en eau et de désenclaver les ateliers nichés au sein du cœur villageois. Cependant, véritables concentrations d'émission de pollutions, ces zones ne bénéficient d'aucune réelle infrastructure de traitement des eaux et de l'air, les collectivités locales étant incapables de faire appliquer les normes de construction de ces zones.

À La Phù, en raison de la mécanisation des techniques de production des activités de confiserie et de textile, les ateliers ont dû sortir du cœur villageois, densément peuplé (180 hab./ha) et à l'habitat resserré sur son promontoire à l'abri des inondations. Les entreprises mécanisées se sont installées en périphérie du village et principalement au nord, dans la zone A. Celle-ci ne constitue pas une véritable zone artisanale dans le sens où les parcelles sont de petite taille et ne permettent pas, pour la plupart, de loger plus d'une machine. Les magasins, installés en grand nombre le long de la route principale, vendent en gros des confiseries et des biscuits (planche 35). Les résidences se mêlent à l'artisanat et aucune réelle infrastructure de traitement des eaux usées n'a été mise en place. Les teinturiers ne font que décanter les eaux usées dans des petits bassins avant de les évacuer dans le système hydraulique général.

La figure 13 (chapitre 7) localise les différents types d'ateliers installés dans cette zone et notamment les plus polluants qui se sont récemment développés dans le village. En réponse à la crise du tricotage et des exportations, plusieurs entreprises se sont recyclées dans la fabrication de sacs en plastique pour emballer les produits textiles du village. Fortement nocifs pour la santé et l'air, la moitié de ces ateliers sont localisés à l'est de la zone A. On en dénombre un peu moins de 20. L'air y est vicié par les produits chimiques et les émanations de fumées nocives liées à la combustion des billes de plastiques. Certains ouvriers se plaignent de maux de tête et de gorge mais, en tant qu'ouvriers spécialisés, ils reçoivent des salaires bien plus élevés que dans les ateliers du textile.

D'autres ateliers très polluants, tels ceux de la teinture des fils de laine ou de la métallurgie sont dispersés dans la zone. Certains se sont installés le long des canaux afin d'y déverser les eaux usées directement. Les machines fonctionnent au charbon et, pour limiter la pollution dans leur voisinage, les entrepreneurs élèvent les cheminées à 8 m. Les eaux usées de l'entreprise de teinture sise dans la zone A polluent le canal d'irrigation qui enserré le village. Rien n'est fait pour régler ce problème au niveau du comité populaire de la commune. Des conflits

émergent entre ces entreprises et leur voisinage et rompent la solidarité villageoise autour de la production.

Dans les zones de production industrielle illégale construites à l'ouest et au sud du village, la situation environnementale est encore plus préoccupante. En effet, les ateliers ont été construits sur des parcelles louées à plusieurs villageois de façon illégale et le statut foncier des entrepreneurs est très fragile. Ils ne peuvent pas construire des ateliers en dur en suivant les normes d'hygiène imposées par la municipalité. Les conditions d'hygiène dans lesquelles travaillent les ouvriers sont déplorables. Sans accès à un système électrique adapté à l'industrie, les entreprises se branchent directement sur le secteur collectif.

Dans le cœur villageois, seuls les petits ateliers ont pu se maintenir : des ateliers de sous-traitants dans le textile ou de confiseurs (maïs grillé et soufflé). Quelques ateliers de taille moyenne (300 à 400 m²) se sont installés sur des étangs remblayés, mais souffrent de débordement lors de la mousson. Le bruit des fileuses et embobineuses ou les fumées putrides des grilleurs de maïs polluent l'atmosphère, mais les risques sanitaires sont moindres que dans la zone A. Les maladies liées à l'activité industrielle sont principalement d'ordre respiratoire : l'activité du tri-cotage émet des poussières nocives, la teinture des fumées et des poussières. La contamination des eaux des puits affecte aussi la santé des habitants.

À La Phù, en l'absence d'extension autorisée de l'espace résidentiel depuis 1991, le village s'est densifié au détriment des nombreux étangs publics et privés, localisés dans la partie ouest du cœur du village. Sur les étangs publics, des infrastructures sociales, telles une école, une maison de la culture et, tout récemment, le comité populaire de la commune, ont été édifiées. Les étangs privés, faisant partie de l'espace résidentiel des villageois, au même titre que les jardins, ont pu être remblayés, sans autorisation spéciale. Soit leurs propriétaires les vendent à d'autres pour la construction, soit ils y installent une maison pour leurs enfants ou un atelier.

Il n'en reste presque plus dans le village. Or, ils jouent un rôle important de drainage des eaux excédentaires en période de mousson. Lors des fortes pluies de novembre 2008, les habitants du Xóm Trần Phú, localisé en zone basse et ceux des abords du canal T3A, excessivement pollué par les déversements des eaux usées des usines de la zone industrielle de An Khánh, ont souffert des inondations et l'eau souillée s'est infiltrée dans leurs habitations. Un système de drainage plus performant est censé être mis en place dans la commune, mais il se fait attendre.

Quant aux problèmes de pollution des eaux du canal à l'amont, malgré les nombreuses protestations des riverains auprès des autorités de la commune, aucune solution n'est apportée.

Seuls les deux étangs appartenant au *dinh* (maison communale) du village et à la pagode ont pu être protégés pour leur fonction géomantique et ils sont gérés par leurs responsables respectifs. Ils servent d'espace de jeux et de rituels lors des festivals et des fêtes villageoises. Ils drainent les eaux polluées lors du débordement des égouts et la décharge des ordures par les habitants. Face à tous ces problèmes environnementaux et de santé publique, les autorités locales sont confrontées à de nombreuses impasses administratives dans le contexte de l'accélération de la métropolisation.

Les ambitions métropolitaines de la ville de Hà Nội impliquent un meilleur contrôle des espaces de production industrielle. Mais la mise en place concrète des mesures environnementales décidées par les échelons supérieurs a un coût économique et social difficilement supportable pour les artisans, ainsi que pour les collectivités locales. Depuis 2008, les villages de métier sont soumis à des normes de production et des contrôles plus sévères de la part des services de l'hygiène et de l'environnement. Les ateliers des entreprises déclarées sont visités par les inspecteurs de ces services qui reprochent le non-respect des normes d'hygiène. Par exemple, les matières premières et les produits finis doivent être entreposés dans des pièces séparées et à l'écart du four à charbon, ce qui implique une superficie d'un minimum 1 000 m² pour les producteurs de biscuits, superficie que les artisans installés dans la zone de production illégale ne peuvent obtenir. Les visites se soldent par des procès-verbaux et des amendes de plus en plus coûteux (planche 36).

Les comités populaires des communes sont dotés de faibles pouvoirs pour appliquer les lois. Ces lois sont très nombreuses : le ministère des Ressources naturelles en édicte de nombreuses relatives à l'environnement industriel, mais elles sont peu adaptées à l'industrialisation rurale. Les services liés à l'environnement sont fragmentés entre plusieurs ministères qui ne se concertent pas et perdent en efficacité.

De plus, ces lois sont mal connues par les services communaux en raison de mauvaises transmissions entre les niveaux administratifs. Les instances communales n'ont aucune autonomie et indépendance pour prendre des décisions : elles ne possèdent pas de services spécialisés dans l'industrie, l'environnement ou l'hygiène. Les communes de villages de métier sont gérées comme des communes agricoles et les administrateurs sont débordés par les questions à régler. Ils n'ont

Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines

pas suffisamment de personnel pour contrôler les entreprises et non plus pour verbaliser. Un membre du comité populaire de commune ne peut imposer une amende supérieure à 2 millions de VNĐ, alors que celui du district peut monter jusqu'à 5 millions de VNĐ et faire fermer l'atelier si besoin. Enfin, les fonctionnaires sont proches de leurs administrés, il leur est donc difficile de gérer les conflits et certains corps de métier sont en sous-effectif et très peu payés.

Un exemple de situation insoluble : la zone A n'est pas considérée comme un site artisanal, donc elle n'a pas de comité de gestion, ni comme un *xóm*, donc elle n'a pas de chef de *xóm*. Seuls 50 foyers y habitent, chiffre trop faible pour se constituer en hameau : il faut un minimum de 180 foyers. Cela pose le problème de la gestion de cette zone densément occupée par les entreprises, les commerces et les habitants. Normalement, les fonctions d'un chef de *xóm* est de surveiller les habitants, les empêcher de construire illégalement, régler les conflits (notamment les conflits liés aux nuisances environnementales) et faire appel aux services supérieurs, notamment la police du district quand il n'arrive pas à gérer les problèmes. En l'absence de reconnaissance administrative, la zone A dépend du comité populaire de la commune qui, trop éloigné de la réalité quotidienne, ne peut appliquer que des mesures administratives.

Les problèmes environnementaux sont devenus le miroir des tensions entre les villageois et les instances qui les administrent (commune, district, province) et de la nature des relations de voisinage dans un contexte de pression sur les terres et de concurrence entre les entreprises.

Le bras de fer foncier entre les villageois et les grands promoteurs/collectivités

À cette envolée des prix du foncier s'ajoute la raréfaction des terres disponibles pour l'extension du bâti résidentiel ou pour l'activité artisanale dans les villages de métier du péri-urbain hanoïen.

Cette pénurie d'espaces, qui limite donc tant le développement de l'économie locale que l'équipement en infrastructures ou encore l'élargissement des espaces de production industrielle, est particulièrement prégnante dans les villages les plus proches de la ville-centre, dont les dernières terres agricoles font l'objet d'une attention particulière, tant des pouvoirs publics que des promoteurs immobiliers ou des spéculateurs fonciers, et qui se sont déjà fortement densifiés et développés de façon « autonome ».

La ressource en terres y est devenue l'enjeu principal, et la source d'importantes tensions entre les habitants et les pouvoirs publics, tant locaux que provinciaux. L'exemple du conflit lié à la construction d'une « zone industrielle du village de métier » à Son Đông illustre ces tensions renouvelées, et témoigne de l'évolution, ou recomposition, des rapports entre ces deux sphères de la « gouvernance » que sont les pouvoirs publics et la « société civile ».

Cette opposition frontale liée à l'attribution d'une quarantaine d'hectares de terres agricoles, transformées à cette occasion en terres industrielles, s'est déroulée dans la commune rurale de Son Đông, située à environ 20 km à l'ouest de Hà Nội.

Ce village-commune appartient au district rural de Hoài Đức, intégré au périmètre administratif de la ville de Hà Nội en 2008 à l'occasion de l'extension des limites de la capitale et de la fusion des provinces de Hà Tây et de Hà Nội. Cette commune comptait 8 500 habitants en 2009, sur une superficie de 2,5 km². Comme beaucoup de villages de l'ancienne Hà Tây, Son Đông est un village de métier traditionnel, spécialisé depuis plus de 1 000 ans dans le travail du bois, et en particulier dans la sculpture et la laque d'objets rituels (bouddhas, autels des ancêtres...). Cette activité occupe plus de 2 200 actifs du village et 1 000 de l'extérieur dans plus de 200 ateliers. L'activité agricole y demeure dynamique,

Encadré 4

Cet atelier situé dans la zone A bénéficie d'un large espace qui permet la construction d'un atelier suffisamment large pour séparer les différentes étapes de la production, notamment le tapis de cuisson qui mesure plus de 50 m de long, de bureaux et d'un dortoir pour une partie des ouvriers.

Les bâtiments de Mme Minh¹ occupent un peu moins de 2 000 m², mais seuls 1 000 m² lui appartiennent. Cette entrepreneuse originaire du centre ancien de La Phù s'est d'abord installée sur ses terres de maraîchage (700 m²) en 2005, puis a ensuite élargi son espace de production en achetant une seconde parcelle de 300 m² en 2009 (bâtiment 2). Les bâtiments 3, 4 et 5 ont été construits en 2010 sur des terres qu'elle loue à d'autres villageois au prix de 30 000 VNĐ/m².

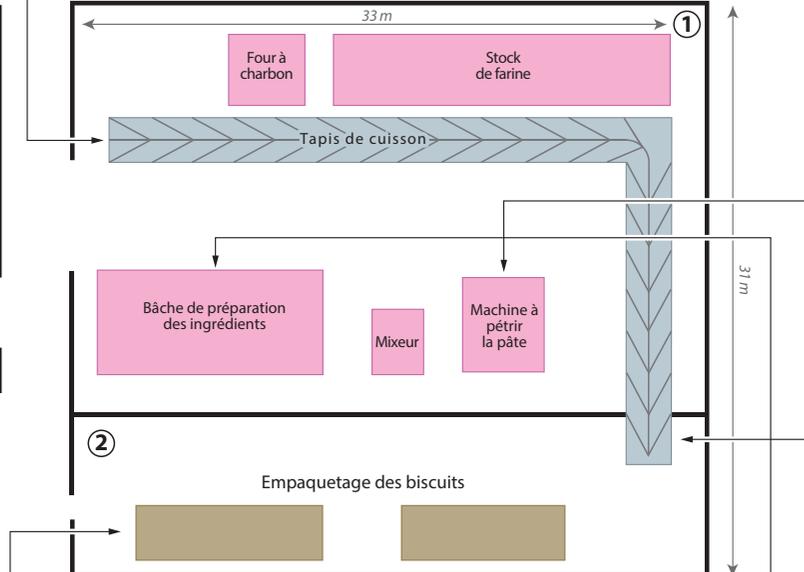
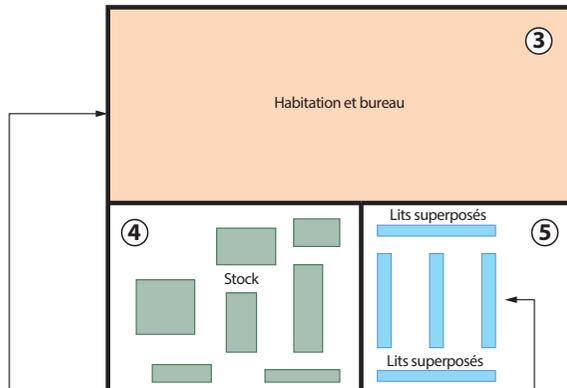
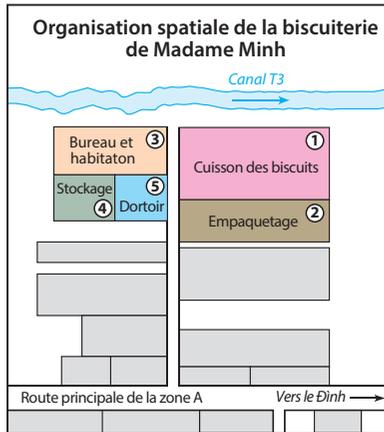
Entre février et septembre, la biscuiterie de Mme Minh produit 1,7 t de biscuits par jour et emploie plus de 30 ouvriers ; le reste de l'année, la production est au ralenti mais fonctionne malgré tout.

Dans le bâtiment 1, le four à charbon est distant de quelques mètres seulement du tapis de cuisson, tandis que la farine est entreposée à même le sol sur une bache en plastique. Les ouvriers spécialisés de ce bâtiment travaillent sans gants et en sandales et doivent alimenter le four en charbon, pétrir la pâte et surveiller la cuisson.

Dans le bâtiment 2, une vingtaine de jeunes filles emballe les biscuits pour 6 000 VNĐ/72 paquets. Ces ouvrières non spécialisées sont originaires de La Phù et peuvent être mineures. Les ouvriers spécialisés qui ne sont pas originaires de La Phù dorment sur place dans le dortoir qui dispose de 8 lits.

1) Le nom a été changé.

Utilisation de l'espace dans un atelier de la zone A



Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines

bien qu'elle ne représente qu'une part minimale dans les revenus globaux du village. Quant au secteur des services, lié à la commercialisation de l'artisanat ou aux petits commerces urbains, il s'est considérablement développé depuis quelques années, notamment près des axes de circulation intra-districts et intra-provinciaux qui traversent le secteur.

Enfin, il convient de noter que les projections du schéma directeur de la ville de Hà Nội à l'horizon 2030, ou les différentes licences d'investissement accordées à l'époque de Hà Tây pour des projets résidentiels notamment, annoncent la disparition totale des terres agricoles du village à moyen terme. La figure 18 illustre cette future potentielle configuration de Sơn Đông : un cœur villageois ancien enclavé par des zones urbaines nouvelles et de grandes infrastructures routières.

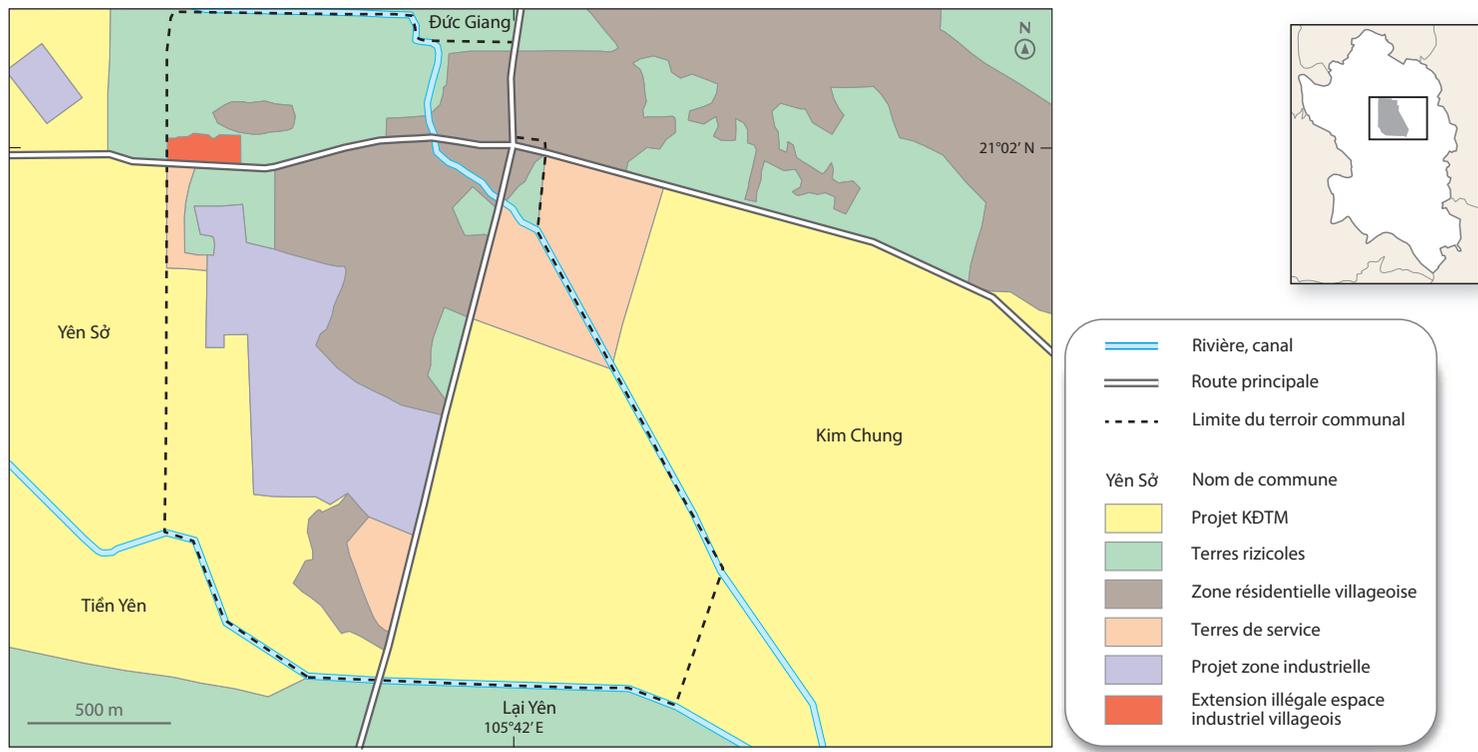
Sơn Đông, à l'image des autres communes péri-urbaines de Hà Nội, connaît donc un manque criant d'espaces et de terres pour une possible extension de ses

activités économiques. En effet, comme le montre la planche 37, chaque espace disponible est occupé, utilisé, mis en valeur, de façon légale comme illégale : tandis que des ateliers/boutiques s'implantent le long des principaux axes routiers, le cœur villageois se densifie fortement, chaque parcelle résidentielle étant subdivisée soit pour construire une nouvelle maison, soit pour transformer la cour en atelier de plein air, soit pour développer un petit commerce de type « urbain ».

Et malgré cette exploitation de tout espace viable, cette mixité des usages et l'intrication de différentes activités, les besoins en surface demeurent très importants.

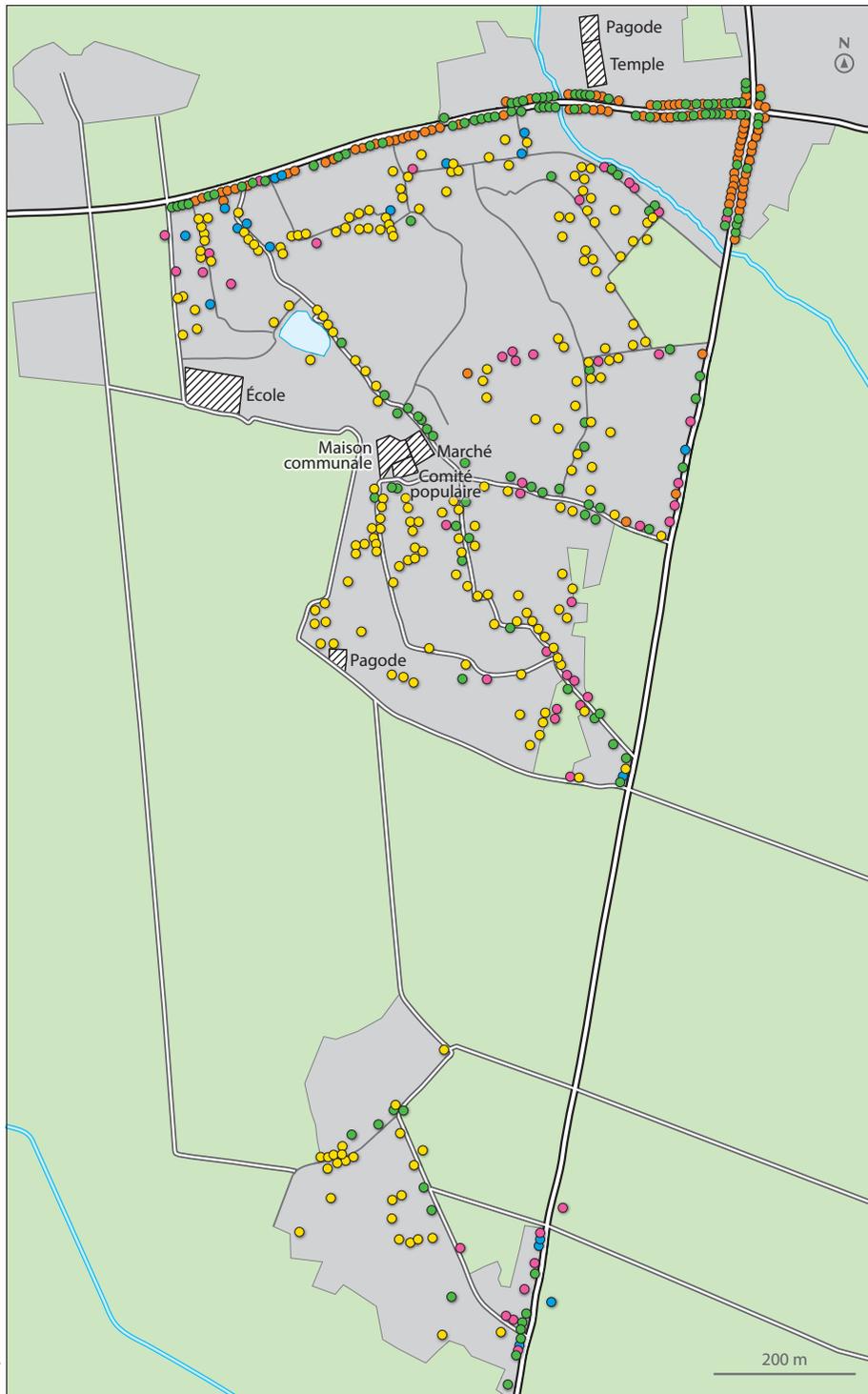
Par conséquent, face à ces nouveaux besoins, le comité populaire de la commune décide de lancer un appel à projet pour la construction d'une zone industrielle du village de métier sur 40 ha en 2008, répondant ainsi, selon lui, à un souhait des habitants, et à leurs demandes concrètes, en superficie notamment (figure 18).

Figure 18 – LES PROJETS RÉSIDENTIELS ET INDUSTRIELS DANS LA COMMUNE DE SƠN ĐÔNG EN 2009



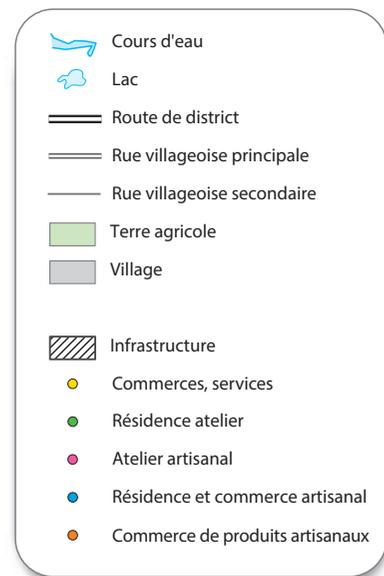
Sources : Image Google Earth 2009, Comité populaire de la commune de Sơn Đông 2009

Localisation des ateliers dans le village de Sơn Đông en 2011



© IRD, 2015

Source : enquêtes S. FANCHETTE, 2011 sur fond Google Earth



Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines

Cependant, dès le début, ce nouvel aménagement ne recueille pas tous les suffrages des habitants, bien que tous s'accordent à dire que le village, et le métier, ont besoin de davantage de surface de production (pour le stockage des matières premières, la mécanisation d'une partie du travail, l'accroissement des volumes de production, et l'amélioration de la qualité des produits), et d'une séparation de l'habitat et de la zone de production. Ce n'est donc pas l'idée d'une zone industrielle artisanale qui pose problème, mais plutôt ses modalités de construction et la prise de décision de cette nouvelle zone, exclusivement le fait du comité populaire.

Notons qu'à la même époque, un autre projet, de plus petite taille (8 ha) était en cours d'élaboration et d'approbation : une zone artisanale, culturelle et touristique du village de métier, portée par un jeune architecte et entrepreneur hanoïen, sans liens familiaux ou amicaux avec Sơn Đông. Les habitants étaient également assez hostiles à ce projet, auquel ils n'avaient pas été associés, et le considéraient comme un accaparement et une récupération abusive, tant de leur réputation et de leur image que de leurs terres, plus concrètement.

De nombreux arguments sont exposés par les habitants, artisans ou représentants des habitants au niveau infra-communal pour justifier ces oppositions. Tout d'abord, il s'agit d'un projet considéré comme injuste, puisqu'il ne bénéficiera pas au village et à ses habitants. De fait, il ne s'agit pas simplement de transformer l'usage des terres (d'agricole à industriel), et de laisser les détenteurs des droits d'usage le soin d'équiper la zone en infrastructures de base et de construire eux-mêmes leur atelier.

En effet, le maître d'ouvrage de ce projet n'est ni le comité populaire ni l'État, mais plutôt un investisseur privé, qui doit normalement se voir attribuer les 40 ha concernés, et confier la responsabilité d'indemniser les paysans expropriés, de construire les infrastructures de base de la zone (routes, systèmes hydraulique et électrique), de subdiviser le terrain en parcelles et de les mettre en location.

Or, les habitants s'opposent à cette option puisqu'ils considèrent que les prix des parcelles, suite à l'installation des équipements primaires, seront trop élevés pour eux, d'autant plus que leurs besoins en superficie ont considérablement augmenté, et que louer des parcelles de 250 à 1 000 m², dans ces conditions, sera impossible pour une frange importante des artisans. Certains en concluent donc que, par conséquent, cette zone ne bénéficiera qu'à la société privée détentrice des parcelles et à des investisseurs, ou ateliers, extérieurs, disposant du capital nécessaire pour louer des lots.

Ensuite, certains mettent en doute la réalité de ce projet et considèrent même qu'il s'agit d'un faux projet. Certains habitants font part de leur crainte que ce projet ne soit qu'un projet fantôme, et que les terres ne soient récupérées qu'à d'autres fins, spéculatives notamment. Cette méfiance envers les autorités publiques locales, plusieurs fois clairement exprimée, s'explique en partie par la façon dont le projet a été annoncé.

En effet, il n'y a eu aucune réunion préliminaire avec les habitants ou les artisans pour discuter du projet, de sa mise en œuvre, de son financement ou de ses objectifs. Les habitants n'en ont entendu parler, grâce aux hauts-parleurs du village, qu'après acceptation du dossier par le comité populaire de la commune. Les rumeurs se sont manifestement rapidement répandues sur le montant potentiel des indemnités, rumeurs nourries tant par l'absence de réponse du comité populaire (qui a refusé de tenir une réunion publique d'information, réclamée par les habitants) que par les faits rapportés dans des journaux, concernant d'autres projets similaires.

Outre ces rumeurs et discussions, l'opposition des habitants a alors commencé à se matérialiser : à plusieurs reprises, des habitants ont distribué et jeté des tracts et des « pamphlets » à l'occasion de la tenue du marché. Puis cette contestation par les habitants a connu son apogée lors d'un conflit ouvert, et physique, avec les autorités locales.

Il est intéressant de noter que l'argument de la faiblesse du montant des compensations n'est pas l'unique argument avancé par les habitants. Les objectifs du projet, son manque de « durabilité », la faiblesse des bénéfices pour le bien et l'avenir du village, dans son ensemble, sont largement avancés comme raisons du blocage du projet. Plusieurs personnes nous ont dit être prêtes à accepter des compensations faibles si cela bénéficiait au bien commun, pour la construction d'une route par exemple, mais refusaient d'être expropriés pour un projet, à leur yeux, « injuste », privé et mercantile.

L'avenir de cette zone n'est actuellement toujours pas clair puisqu'en effet, la totalité des projets acceptés par l'ancienne province de Hà Tây a été suspendue suite à l'élargissement de Hà Nội, et le Premier ministre, qui s'est emparé du dossier, a été chargé de revoir l'ensemble de ces autorisations.

Ce projet de zone artisanale, le déroulement des opérations et l'absence de clarté des autorités publiques ont ainsi été à la source d'une certaine crise de confiance entre les pouvoirs publics locaux et les habitants du village.



© Alain Maharaux / Nôl Pictures

Illustration 12
Cultures maraîchères dans la zone hors digue le long du fleuve Rouge et à proximité du centre-ville

Cependant, notons que seules les autorités communales et du district sont critiquées, que les habitants considèrent que les politiques publiques nationales sont bonnes, correspondent à leurs besoins et aux enjeux économiques actuels, et que la confiance envers les autorités publiques de niveau supérieur est maintenue (certaines personnes ont même fait appel aux niveaux provinciaux du parti ou de l'administration, pour résoudre des conflits locaux, et pensent être entendus).

Bien entendu, ce point de vue ne reflète que celui d'une partie des habitants et de leurs représentants infra-communaux, et n'est pas partagé par le comité populaire, qui argue que ce projet de zone artisanale sera bénéfique au village et au

développement du métier. Ce même comité explique d'ailleurs que la protestation des habitants est due à une incompréhension, puisque les habitants n'auraient pas, de prime abord, saisi les objectifs du projet.

Cependant, les tensions qui ont résulté de ce projet illustrent un phénomène qui semble de plus en plus répandu au Vietnam actuellement : celui de la mise en cause des pouvoirs publics locaux par les habitants allant jusqu'aux confrontations brutales, sur des questions foncières, liées à la transformation des terres agricoles au profit d'intérêts privés. Face à une situation jugée intolérable et injuste, les villageois, comme les citoyens, démontrent ainsi une volonté de participation et

Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines

d'inclusion dans les prises de décision concernant les choix de développement et d'aménagement de leur village ou de leur quartier. Et cette volonté d'influer sur l'évolution de l'environnement n'est pas uniquement basée sur des calculs d'intérêts, sur des questions de subsistance matérielle, mais également sur la défense de ce qui leur semble être leurs « droits ».

Enfin, le fait que ces oppositions puissent se manifester concrètement, et parfois ressurgir dans la presse vietnamienne ou internationale, interroge sur l'évolution plus globale des rapports entre les habitants et les pouvoirs publics, sur l'assouplissement du contrôle exercé par ces pouvoirs publics sur « l'opinion » et sur l'émergence de nouveaux espaces de paroles ou modalités d'expression pour les habitants.

Conclusion

L'inflation foncière a fait de Hà Nội une des villes les plus chères d'Asie, dans un contexte de libéralisation du foncier après trente ans de gestion collectiviste et planifiée. Elle rend de plus en plus difficile l'accès au terrain constructible des villageois qui se font exproprier leurs terres agricoles. La rente foncière devient désormais plus rentable que l'investissement productif dans l'artisanat ou les cultures agricoles spéculatives comme le maraîchage. Certains villageois préfèrent revendre sur le marché spéculatif leurs derniers arpents de terres de jardin, leurs étangs, voire leurs terres résidentielles à des prix prohibitifs. D'autres construisent de façon illégale des ateliers sur les terres agricoles, mais sans sécurité foncière, ils produisent dans des conditions environnementales et sociales très difficiles. La production artisanale et commerciale s'immisce dans les moindres recoins de villages déjà surpeuplés, ce qui se traduit par un encombrement généralisé des espaces publics et de communication.

Dans les villages de métier les plus mécanisés, la mise aux normes des conditions de production est difficile en raison des faibles prérogatives des collectivités locales, peu reconnues par leurs administrés, des coûts de production élevés pour les artisans et les entrepreneurs, d'absence de réelle cohésion sociale et d'associations d'artisans et d'entrepreneurs capables de faire entendre leur voix, notamment pour leur accès au foncier.

L'intégration des villages de métier dans la ville est remise en cause et leur avenir très incertain. Les politiques territoriales témoignent que l'accompagne-

ment de l'industrialisation rurale n'est plus d'actualité, notamment en raison des problèmes environnementaux qu'elle rencontre et de son incohérence avec la politique urbaine.

Le désir de l'État d'étendre la capitale et de la diriger vers la « modernité », terme aux contours plus libéraux que sociaux, et de la hisser au rang des villes « mondialisées » en la densifiant s'exprime principalement par son refus de laisser l'autoconstruction villageoise et populaire de résidences et d'ateliers à faibles coûts sur des terres dont les prix ne font que s'élever. L'étalement urbain et villageois le long des grands axes et en périphérie, grand consommateur de terres agricoles dans les années 1990, s'est fait à faible coût, sans infrastructures sociales, urbaines et routières adéquates, dans un contexte de hauts risques d'inondation attestant des difficultés pour l'État et la municipalité à s'imposer alors dans l'aménagement du territoire.

Par ailleurs, la révolte gronde dans les villages péri-urbains face à l'expropriation de grands espaces de terres destinés à des projets spéculatifs et résidentiels et aux couches sociales les plus aisées de la capitale. Mais dans un contexte social et politique difficile, les villageois ne parviennent pas à s'organiser pour faire aboutir leurs revendications dispersées. Ils ne parviennent à se fédérer qu'autour de la défense de leur patrimoine culturel, symbole de leur identité villageoise, qu'ils cherchent à maintenir contre vents et marées. La transition urbaine est en cours, sans pour autant s'accompagner d'une transition politique et sociale.

1) Les terres agricoles destinées au maraîchage (dites « terre de 5 % » car elles correspondaient à 5 % des terres des coopératives) ont été attribuées aux villageois en usufruit entre 1971 et 1993 pour compenser la faible production des coopératives agricoles. Ce sont en général de très petites parcelles (en moyenne 100 m² par foyer) bien situées en limite de l'espace résidentiel que les villageois ont tendance à construire illégalement, notamment pour des ateliers et des commerces (ce sont des terres agricoles non constructibles). Ces terres font l'objet de nombreuses tractations foncières et, selon leur emplacement, elles se vendent à des prix dix fois supérieurs aux terres rizicoles.

2) Les grandes entreprises du tricot sous-traitent des artisans et ouvriers dans les villages d'un rayon de 20 km autour de La Phù : communes du district de Hoài Đức (Tân Hòa, Cộng Hòa, Đông La, An Khánh, An Thượng), et des communes des districts aux alentours, comme Chuong Mỹ, Quốc Oai. En période de grosses commandes, certains entrepreneurs sont obligés de chercher des ouvriers dans d'autres provinces du delta, ceux des alentours étant déjà occupés.

3) Un *sào* = 360 m².

4) Ces terres de 10 % seront viabilisées avant d'être cédées aux villageois. Ceux-ci devront alors s'acquitter de charges non négligeables pour acquérir le DUS de la terre.

5) Si la surface de la terre expropriée est inférieure à 30 % de la surface totale de la terre concernée, alors le détenteur du DUS percevra uniquement une compensation financière à hauteur de 350 millions de VND/*sào*.

Conclusion

S. Fanchette

Après des siècles d'intégration progressive des villages péri-urbains dans la ville, et de rapports étroits entre le centre politique et commercial et ses marges productives, qui ont constitué l'originalité et la spécificité de cette capitale plantée sur un milieu lacustre, la ville de Hà Nội élargie remet en cause ses principes urbains fondateurs. Le projet urbain imposé par le « haut » par le gouvernement et la municipalité pour hisser Hà Nội au rang des métropoles asiatiques les plus dynamiques et rendre la capitale verte (*xanh*), culturelle (*văn hiến*), civilisée (*văn minh*) et moderne (*hiện đại*), se décline dans plusieurs domaines : la construction de nouveaux quartiers urbains denses, des centaines de kilomètres de voirie pour relier les quartiers centraux aux villes satellites, et le regroupement des zones de commerces dans des *shopping centers* et des supermarchés, symbolisant la nouvelle ère moderne de consommation.

Le schéma directeur de Hà Nội à l'horizon 2030 prône la séparation des fonctions urbaines (résidentielles, industrielles, commerciales et de loisirs), à l'instar du discours des urbanistes modernes occidentaux des années 1950, discours fortement remis en cause depuis les années 1980. Ce modèle urbain, imposé d'en « haut » dans le cadre de la politique de transition d'un système communiste vers une économie de marché, pose la question des nombreux enjeux économiques, fonciers, démographiques, urbains et sociaux du projet de métropolisation de la capitale. Il rappelle, dans une moindre mesure, les tentatives du

gouvernement colonial français, puis celui issu de la révolution communiste de nier le substrat villageois comme partie prenante de la constitution de la ville de Hà Nội.

Ce schéma directeur vise à faire table rase de l'existant et à ne pas prendre en compte la spécificité des villages des périphéries densément peuplées qui vont être noyées dans la nappe urbaine. Les nouvelles zones résidentielles et les villes-satellites vont être construites sur les terres rizicoles à côté des villages sans intégration ni spatiale ni paysagère : « Il apparaît plus aisé aux responsables de la politique de la ville de dénier le passé – et donc de le détruire – que de tenter d'inscrire la ville de demain dans la ville d'hier. Or, ne pas tenir compte de l'existant, c'est oublier que la ville est produite aussi par des individus ordinaires, et pas seulement par les décideurs, les penseurs et les bâtisseurs. L'homme quelconque, par ses compétences, ses pratiques quotidiennes et ses multiples usages de la ville, fabrique, façonne et crée des manières d'appréhender, de sentir, d'utiliser et de vivre la ville. D'une certaine façon, il existe une complémentarité entre deux registres créatifs relevant plus de l'ontologie que de l'invention sociale : en effet, la création de la ville par le « haut » et par le « bas », semble bien un invariant de la condition urbaine. » (STÉBÉ et MARCHAL, 2009).

Les grands projets résidentiels, industriels, routiers et de loisirs, qui sont programmés dans le schéma directeur d'ici 2030,

Conclusion

vont s'effectuer sur les terres rizicoles, dont le titre appartient à l'État mais l'usage aux paysans. 18 200 ha vont être urbanisés en hauteur dans la seconde couronne péri-urbaine, en plus des larges superficies destinées à construire les villes-satellites, et vont faire l'objet d'une expropriation totale des terres agricoles. Les villages concernés sont, pour la plupart, pluri-actifs et on y compte de nombreux villages de métier.

Les périphéries de Hà Nội étant caractérisées par la pluri-activité, ce modèle urbain va à l'encontre du multi-usage des terres et risque de remettre en cause le système de production très consommateur de main-d'œuvre et qui permet à une population nombreuse de se maintenir sur place. Et pourtant ce tissu industriel et résidentiel dense villageois est un atout pour la constitution de nouveaux quartiers urbains, car il est déjà constitué. Des investissements limités, une mise aux normes des constructions et des moyens de production pourraient les intégrer à la ville en leur donnant les moyens de maintenir leurs activités et leur population.

L'intégration dans le territoire de la province-capitale implique une perte de pouvoir pour les collectivités locales communales. La province décide et impose, aux niveaux administratifs inférieurs, un modèle urbain et un mode d'utilisation de leur territoire qui peut être incompatible avec leur système de production et leurs besoins fonciers. Les communes n'ont pas de plan d'occupation des sols particuliers et constituent des réserves foncières pour l'aménagement urbain. Par ailleurs, en étant intégré dans un quartier urbain, le village perd son chef et ne possède plus de maîtrise de son territoire. La libéralisation de l'utilisation des terres sonne ainsi le glas de la politique de promotion de l'industrialisation rurale telle qu'initiée dans les clusters de villages de métier, malgré sa capacité d'embauche et de production. La négation de la reconnaissance de la dynamique économique de ces villages pose la question de l'avenir des populations qui vont perdre leurs emplois agricoles, artisanaux (par manque de terres productives et la remise en cause de la pluri-activité fondée sur l'agriculture) et des moyens mis en œuvre pour les reconvertir.

Cette politique d'aménagement par le « haut » se heurte à un processus concomitant d'urbanisation par le « bas », répondant à une course à la terre dans cette région densément peuplée où un marché foncier informel s'est formé en l'absence de capacité de l'État communiste à offrir suffisamment de logements à la population. Celle-ci s'opère aussi bien en ville que dans les villages et les bourgades péri-urbaines où la croissance de la production non agricole a donné les moyens aux ruraux pour améliorer leurs conditions de vie.

« What distinguished the urbanisation process in Vietnam from China in the initial phase of post-socialism has been the growth of 'people-led urbanisation' in the urban areas in Vietnam and 'invisible urbanisation' in the urban margins and the later opening up to globalisation forces » (MCGEE, 2009).

En effet, durant les années 1990, pour enrayer les migrations des campagnes très peuplées vers les villes que pouvait provoquer l'ouverture du pays à l'économie de marché, le gouvernement a instauré des politiques pour maintenir sur place la population dans les gros villages et pour diversifier la production, notamment industrielle. La construction populaire a été un des moyens les plus utilisés par les foyers pour épargner dans un contexte financier peu sécurisant où l'État n'avait pas les moyens d'investir. De même, cela montre la vitalité du secteur de la construction informelle et la capacité des villages de métier spécialisés à répondre rapidement à la demande croissante en matériaux. Cependant, cette urbanisation multiforme et désordonnée, entreprise localement à bas prix par les habitants selon leurs représentations spatiales, rencontre de nombreuses réticences de la part de l'État, car elle est gourmande en terres et entre en contradiction avec les grands projets urbains projetés par les investisseurs qui veulent faire de Hà Nội une métropole de rang international. Non planifiée, très individualisée, cette urbanisation à « bas prix » (DENIS, 2007), ou « invisible » (DIGREGORIO, 2003) souffre de nombreux dysfonctionnements et de carences de gestion. Les problèmes environnementaux causés par la concentration des entreprises artisanales et industrielles mal équipées et gérées ont été évoqués.

Cette future capitale « moderne », désireuse d'attirer les investisseurs étrangers et de répondre aux demandes des classes sociales moyennes en leur offrant des conditions de vie d'un standard international, s'articulera mal avec son environnement rural et densément peuplé.

« Thus, new 'global spaces' exist side by side with 'local spaces' » (MCGEE, 2009)

Le projet urbain de la municipalité, tel qu'il est conçu autoritairement et dicté par les forces du marché, pose la question de savoir à qui est destinée la ville future. D'une part, les nouveaux quartiers urbains ou *khu đô thị mới* qui vont être créés, si, à l'origine, entre un tiers et la moitié de leurs logements devaient être accessibles aux population à faibles revenus, dans les faits, en raison de la complexité des procédures administratives, de la spéculation et de la hausse du prix du foncier, ils leur sont inaccessibles. Les investisseurs étrangers cherchent



© Dominic Blewett / Nôi Pictures

Illustration 13

Production de lotus sur le lac Tây en bordure d'un ancien village urbanisé

un retour sur investissement très rapide de leur capital et valorisent les projets de moyenne et haute gamme. Les projets de zones résidentielles et industrielles, dans un contexte de financiarisation des économies, peuvent-ils aboutir alors que le prix de la terre n'arrête pas de grimper ? Les mouvements sociaux et la résistance de certains paysans à se faire exproprier, renchérissant ainsi les coûts de construction. L'exemple de nombreuses villes fantômes construites en Chine ou dans d'autres pays asiatiques suggère que le Vietnam, tardivement intégré dans l'économie de marché, pourrait suivre cette voie.

D'autre part, la régression des surfaces agricoles va causer, à la fois, des problèmes d'emploi, mais également, renchérir les coûts de l'alimentation des villa-

geois. Les expropriations des terres agricoles dans les villages où des grands projets d'aménagement vont être implantés risquent, à court terme, si les populations ne parviennent pas à se reconverter et ne bénéficient pas d'une partie de la rente foncière, de créer de grandes différenciations sociales et spatiales dans ce nouveau patchwork que sera cette ville éclatée en plusieurs pôles.

Par ailleurs, un des enjeux difficiles à relever est celui de l'hydraulique. En effet, cette ville deltaïque, construite sur une plaine à haut risque d'inondation – le fleuve Rouge, au débit capricieux, coule au-dessus de la ville – ne peut pas sous-estimer ses caractéristiques lacustres. La difficulté à drainer les eaux de pluie pendant la mousson, eu égard à la fermeture des casiers hydrauliques causée par l'endi-

Conclusion

guement du fleuve, nécessite une refonte totale du système d'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées. Le passage d'une administration hydraulique rurale à urbaine, dans un pays où la fragmentation de l'administration et des différents services ne favorise pas la concertation que la gestion de l'hydraulique impose, conditionne la réussite du projet d'aménagement de la capitale. La construction des plateformes urbaines bétonnées et des réseaux autoroutiers à forte emprise foncière contraint le drainage naturel, et les fortes pluies de novembre 2008 ont été un premier signal d'alarme qui a poussé la municipalité de Hà Nội à réviser l'intégralité de projets urbains que la province de Hà Tây avait signés avant son intégration dans la capitale.

L'élargissement de la province sur sa voisine occidentale, très vulnérable en raison de la présence de deux vallées inondables en cas de diversion de la crue du fleuve Rouge, a motivé la décision des initiateurs du schéma directeur à créer un corridor vert où la construction en hauteur serait maîtrisée. Il s'avère toutefois que, dans ces deux vallées, des constructions industrielles et résidentielles existent déjà. Par ailleurs, un projet de transversale autoroutière qui aurait dû être complètement abandonné est déjà en œuvre. Le financement des routes *via* le système de BOT remet en cause la transparence des décisions et limite le pouvoir des décideurs pour imposer leurs projets face aux investisseurs.

Enfin, la montée en force des promoteurs privés au détriment de l'intervention de l'État, les incertitudes violemment exprimées par les villageois concernant ce que cela génère sur l'emploi rural, sont-elles le prix à payer pour que Hà Nội se hisse au rang des capitales globales ? Pourtant, ces conflits fonciers et l'inégalité de l'accès à la terre remettent en cause un des fondements de la société socialiste : le droit à la terre, droit qui fut au centre de la lutte révolutionnaire communiste menée contre la puissance coloniale française à partir des années 1930. Ce fut un facteur fondamental de ralliement des masses paysannes à la révolution.

L'exemple de la Chine, qui a entrepris son ouverture économique et ses réformes foncières, administratives et sociales dix ans avant le Vietnam, suggère que les orientations de la politique économique de transition se font et se feront dans un contexte de croissantes inégalités sociales et spatiales. Les campagnes chinoises ne profitent pas de la fulgurante ascension économique du pays durant les années 1990 et sont délaissées au profit des villes que la mondialisation met au-devant de l'ouverture du pays. Elles voient leur situation économique se dégrader. Les expropriations liées au développement urbain et industriel dans les zones péri-urbaines, l'inégal accès aux services sociaux et aux équipements entre citadins et ruraux et une corruption généralisée à tous les niveaux de l'administration du pays

créent un malaise social qui se traduit par un exode rural de migrants illégaux, des jacqueries... La soumission administrative des campagnes aux villes rappelle celle en œuvre au Vietnam. Les terres agricoles constituent des réserves foncières pour l'extension des villes et la mise en place de projets industriels et urbains. Le rapport de force entre villes et campagnes reste très défavorable à ces dernières.

À partir de 2006, l'administration centrale chinoise lance un nouveau plan d'édification des nouvelles campagnes socialistes pour tenter de maintenir sur place les paysans, l'exode rural et la question foncière devenant de plus en plus problématiques, en raison des expropriations de terres agricoles dans les zones péri-urbaines pour construire des projets urbains (COLIN, 2006). Les premières mesures visent à désamorcer les mécontentements et à protéger, dans un premier temps, le droit d'usage des terres rurales, bafoué dans de nombreuses communes où des expropriations illégales sont entreprises et très peu indemnisées. Dans un second temps, le gouvernement allège le fardeau fiscal qui pèse très lourd sur le dos des paysans, certains étant taxés jusqu'à 25 % de leurs revenus nets. Enfin, les mesures les plus marquantes consistent à promouvoir l'urbanisation des petites villes et des bourgs, et notamment leur industrie (COLIN, 2013).

Bibliographie

- ASHER F.,
2003 - « Métropolisation ». In Lévy J., Lussault M. : *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin : 612-615.
- ASKEW M.,
2002 - *Bangkok: Place, Practices and Representations*. Londres et New York, Routledge, 348 p.
- BOUDREAU J.-A., LABBÉ D.,
2011 - Les « nouvelles zones urbaines » à Hanoi : ruptures et continuités avec la ville. *Cahiers de géographie du Québec*, numéro spécial 55 (154) *Les quartiers : lieux de fragmentation ou d'intégration sociale ?* : 131-149.
- BÙI TÚ UYÊN,
2012 - *L'intégration du développement durable dans les projets de quartier. Le cas de la ville de Hà Nội*. Thèse de doctorat en architecture, université Toulouse 2 Le Mirail et École nationale supérieure d'architecture de Toulouse, 419 p.
- CASTIGLIONI F., CUSSET J.-M., GUBRY P., THI THIENG NGUYỄN, THUY HUONG PHAM (dir.),
2006 - *La ville vietnamienne en transition*. Karthala, 320 p.
- CERISE E.,
2001 - *Densification des quartiers de logements collectifs à Hanoi*. DEA de projet architectural et urbain, théories et dispositifs, Ensa Paris-Belleville, 81 p.
2009 - *Fabrication de la ville de Hanoi entre planification et pratiques habitantes*. Thèse d'architecture, université Paris 8, Ensa Paris-Belleville, 667 p.
2010 - Le rapport entre ville et villages à Hà Nội à travers les plans historiques, ou le plan comme outil de production de paysages urbains. *Cartographies, les carnets du paysage*, 20, Actes Sud et École nationale supérieure du paysage : 116-133.
- CHABERT O.,
2004 - *Les campagnes péri-urbaines de Hanoi : espaces et société dans la transition*. Thèse de doctorat en géographie, université de Bordeaux III, 323 p.
- CHALÉARD J.-L.,
2014 - « Introduction générale. Six périphéries métropolitaines en regard ». In Chaleard J.-L. (dir.) : *Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?*, Karthala : 7-30.
- CHARBONNEAU F., ĐÓ HẬU (éd.),
2002 - *Hanoi. Enjeux modernes d'une ville millénaire*. Éditions Trames, université de Montréal, 259 p.
- CLÉMENT P., LANCRET N. (éd.),
2001 - *Hanoi, le cycle des métamorphoses : formes architecturales et urbaines*. Les cahiers de l'Ipraus, Éditions Recherches, 351 p.
- COLIN S.,
2006 - La Chine et ses campagnes. L'édification de nouvelles campagnes socialistes : un remède contre le malaise rural chinois. *Transcontinentales* (3) : 47-66.
2013 - Le défi rural du « rêve chinois. *Hérodote*, 150, *Regards géopolitiques sur la Chine* : 9-26.
- COMITÉ POPULAIRE DE LA VILLE DE HÀ NỘI,
1999 - *Règlement provisoire sur la gestion de la construction, de la conservation et l'amélioration du Vieux Quartier de Hà Nội*. Décret 45 du 15 juin 1999.
- ĐẶNG HÙNG VŨ,
2012 - « Le droit, l'aménagement et la conversion des terres dans le contexte de l'industrialisation du Vietnam ». Forum économique et financier, 9^e session *Pour une urbanisation durable de la périphérie des villes vietnamiennes*, Adetef/ministère du Plan du Vietnam, 83 p.
- ĐÀO HÙNG,
1991 - Jeux traditionnels du Vietnam. *Études vietnamiennes*, 102, Hà Nội, Éditions Thế Giới : 5-15.
- DECOSTER F., KLOUCHE D.,
1997 - *Hanoi*. Institut français d'architecture, 58 p.
- DENIS E.,
2007 - « Des villes introuvables ». In Denis E. (éd.) : *Villes et urbanisation des provinces égyptiennes. Vers l'écouménopolis ?*, Karthala/Cedex : 7-36.
- DIGREGORIO M.,
1997 - *City and Countryside in the Red River Delta: Notes on Hà Nội's Recycling Industry*. Hawaii, East-West Center.
2003 - « The invisible urban transition: rural urbanization in the Red River Delta ». 7th International Congress of Asian Planning Schools Association, « creating better cities in the 21st century ». Hà Nội, 12-14 september 2003, 25 p.
2009 - « On the Edge: Facing the Urban Transition in Hà Nội's Western Suburbs. Preliminary report on research conducted in September, 2008 ». International symposium for the Hà Nội Capital Construction master Plan to 2030 and Vision to 2050. *PPJ*, Ministry of Construction, Hà Nội, 21-22 April 2009.
2012 - *Hanoi Public Market*. Redbridge Television, <http://www.youtube.com/watch?v=Fo7Zyn3oUsg>.
- DIGREGORIO M. et al.,
1999 - *The Environment of Development in Industrializing Craft Villages*, Working paper, Center for Natural Resources and Environmental Studies, Vietnam National University, Hà Nội.

Bibliographie

- ĐO QUỲNH CHI, TRẦN THANH HÀ,
2008 - « Migrant workers in the industrial sector ». Analytical report. Post-socialist Trade Unions, low pay and decent work: Russia, China, Vietnam, Centre for Comparative Labour Studies, university of Warwick, Coventry, UK., 13 p.
- DORLÉANS B.,
1993 - Problèmes d'aménagement urbain et spéculation foncière à Jakarta. *Archipel*, 46, n° spécial *L'Indonésie et son nouvel ordre* : 219-241.
- DOUGLASS M.,
2010 - Globalization, Mega-projects and the environment : Urban Form and Water in Jakarta. *Environment and Urbanization Asia*, 1 (1), National Institute of Urban Affairs (Niu), Sage Publications Los Angeles, London, New Delhi, Singapore, Washington DC : 45-65.
- DUCHÈRE Y., FANCHETTE S.,
2014 - « Les enjeux environnementaux dans les villages de métier péri-urbains : quels types de gouvernance pour une meilleure intégration dans la ville ? ». In Chaléard J.-L. (dir.) : *Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?*, Karthala-Prodig : 395-408.
- DUMOUTIER G.,
1895 - Les comptoirs hollandais de Phô-hiên ou Phô-khach, près Hung-Yên (Tonkin), au XVIII^e siècle. *Bulletin de géographie historique et descriptive* : 220-223.
- DUPONT V. (ed.),
2005 - *Peri-urban dynamics: population habitat and environment on the peripheries of large Indian metropolises. A review of concepts and general issues*. CSH Occasional Paper 14, Centre de Sciences humaines, New Delhi, 144 p.
- DURAND M., HUARD P.,
1954 - *Connaissance du Vietnam*. École française d'Extrême-Orient (EFEO)/Paris, Imprimerie nationale, 356 p.
- ETTEINGER B., PALISSE J.-P.,
1993 - « Planifier le développement de Hà Nội pour préserver ses racines ». In : *Hà Nội – Ville et mémoire, les amis du patrimoine architectural du Vietnam*, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France, 12 p.
- FANCHETTE S.,
2007 - The development process of craft and industrial village (CIV) clusters in Ha Tay and Bac Ninh province (Vietnam): from village initiatives to public policies. *Vietnamese Studies* 3 (165), Thế Giới Publishers, Hà Nội : 5-30.
2011 - Péri-urbanisation, libéralisation du marché foncier et villages de métier. Le grand projet d'extension de Hà Nội. *L'Espace géographique*, 40 (1), Paris, Belin : 1-14.
- FANCHETTE S., NGUYỄN XUÂN HOÀN,
2009 - Un cluster en expansion : les villages de métier de meubles d'art de Đông Ky, réseaux sociaux, dynamiques territoriales et développement économique. *Moussons*, n° spécial 13-14, *Le Vietnam, histoire et perspectives contemporaines*. Irsea, Aix-en-Provence : 243-268.
- FANCHETTE S., STEDMAN N.,
2010 - *À la découverte des villages de métier au Vietnam. Dix itinéraires autour de Hà Nội*. IRD-Éditions Thế Giới, Hà Nội, 322 p.
- FIGUÉ M., MOUSTIER P.,
2009 - Market appeal in an emerging economy: Supermarkets and poor consumers in Vietnam. *Food Policy*, 34 (2) : 210-217.
- FIRMAN T.,
2000 - Rural to urban land conversion in Indonesia during boom and bust periods. *Land Use Policy*, 17 (1) : 13-20 (8).
- FORBES D.,
2004 - « Jakarta : globalization, economic crisis and social change ». In Gugler J. (ed.) : *World Cities beyond the West. Globalization, Development and Inequality*, Cambridge University Press : 268-296.
- GEERTMAN S.,
2011 - *Fresh markets, a way of life and public health under threat. Experiences in Europe and Asia and action for Hanoi*. Consultancy report, Hanoi, Healthbridge.
- GOLDBLUM CH.,
1991 - « Compartiments chinois et chinatowns du Nanyang (Asie du Sud-Est) ». In Croisé J.-C., Frey J.-P., Pinon J.-P. (éd.) : *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, L'Harmattan, Paris : 179-184.
2010 - Dynamique urbaine et métropolisation en Asie du Sud-Est : une perspective à partir de Bangkok et de Singapour. *Annales de géographie*, 671-672 : 174-180.
2014 - « Configurations périphériques de la métropolisation asiatique : essai de synthèse ». In Chaléard J.-L. (dir.) : *Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?*, Karthala : 49-58.
- GOLDBLUM CH., FRANCK M.,
2007 - Les villes aux marges de la métropolisation en Asie du Sud-Est. *Espace géographique*, 3 (36) : 229-236.
- GOLDBLUM CH., FRANCK M., TAILLARD CH.,
2012 - « Villes secondaires et métropolisation en Asie du Sud-Est ». In Goldblum Ch., Franck M., Taillard Ch. (éd.) : *Territoires de l'urbain en Asie du Sud-Est. Métropolisations en mode mineur*, Paris, CNRS Éditions, coll. « Études Imasie – Pacifique » : 11-23.
- GOUROUP.,
1936 - *Les paysans du delta tonkinois. Étude de géographie humaine*. Paris, Les éditions d'art et d'histoire, 666 p.
- GRARD A.,
2004 - *Les réformes foncières au Vietnam. Étude des marchés fonciers péri-urbains de deux pôles secondaires au Nord-Vietnam*. Mémoire de DESS de l'IFU, université de Paris 8.

- GSO (GENERAL STATISTIQUE OFFICE),
2009 - *The 2009 Vietnam Population and Housing census: Completed results, Hanoi*. 882 p.
2010 - *Report on Labour Force and Employment survey*. Hanoi, Vietnam.
- GUBRY P., LÊ THỊ HƯƠNG, NGUYỄN THỊ THIÊNG,
2011 - « L'urbanisation au Vietnam : que sait-on de la "population flottante" ? », Séminaire *Population, santé publique et développement au Vietnam après 25 ans de Renouveau* » IPSS, Arcus, Hanoi, 10 octobre 2011.
- GUBRY P., LÊ THỊ HƯƠNG, NGUYỄN THỊ THIÊNG, PHẠM THÚY HƯƠNG, TRẦN THỊ THANH THÚY, VŨ HOÀNG NGÂN (éd.),
2008 - *Bouger pour vivre mieux. Les mobilités intra-urbaines à Hồ Chí Minh-Ville et Hanoi (Vietnam)*. Hanoi, université nationale d'Économie, 293 p.
- GUBRY P., VŨ THỊ HỒNG, LÊ VĂN THANH (éd.),
2002 - *Les chemins vers la ville. La migration vers Hồ Chí Minh-Ville à partir d'une zone du delta du Mékong*. Paris, Karthala-Ceped, 343 p.
- HAIDEP,
2007 - *The Comprehensive Urban Development Programme in Hà Nội Capital City*. Technical Report No. 13: *Lakes and Ponds Karte*, March 2007, Almec, Hanoi.
- HAN S. S., KIM TRANG VU,
2008 - Land acquisition in transitional Hanoi, Vietnam. *Urban Studies*, 45 (5/6) : 1097-1117.
- HÉBRARD E.,
1928 - L'architecture en Indochine. *L'Architecture*, Paris, 15 p.
- HOÀNG BẰNG AN, LÊ NHƯ THỊNH, ĐẶNG ĐỊNH ĐAM, NGÔ VĂN NĂM, THÚY HẰNG, TRINH QUANG THOẠI, MOUSTIER P., VAGNERON I.,
2006 - *Spatial and institutional organization of vegetable market in Hanoi*. Rifav and Cirad, Hanoi, Susper project document, 42 p.
- HOÀNG HỮU PHÊ, NISHIMURA YUKIO,
1990 - *The historical environment and housing conditions in the "36 Old Streets" quarter of Hanoi: a conservation study*. Division of Human Settlements Development Ed., Asian Institute of Technology, Bangkok.
- HOÀNG VINH HUNG, RAJIB SHAW, MASAMI KOBAYASHI,
2007 - Flood risk management for the RUA of Hanoi. Importance of community perception of catastrophic flood risk in disaster risk planning. *Disaster Prevention and Management*, 16 (2), Graduate School of Global Environmental Studies, Kyoto University, Kyoto, Japan, Emerald Group Publishing Limited: 245-258.
- HOCQUARD CH.-E.,
1892 - *Une campagne au Tonkin*. Paris, Hachette, 539 p.
- IMV (INSTITUT DES MÉTIERS DE LA VILLE),
2005 - *Principes d'aménagement pour la protection et l'intégration des villages dans le cadre du développement ouest d'Hanoi*. Rapport d'étude effectué par Christine Larousse (mai 2004-janvier 2005), 69 p.
- JONES G. W.,
2002 - Southeast Asian urbanization and the growth of mega-urban regions. *Journal of Population Research*, 19 (2) : 119-136.
2004 - « Urbanization Trends in Asia: The Conceptual and Definitional Challenges ». In Champion T., Hugo G. (eds) : *New Forms of Urbanization. Beyond the Urban-Rural Dichotomy*, Ashgate Ed., U.K. : 113-131.
- KIPNIS ANDREW B.,
2013 - Urbanisation in Between: Rural traces in a rapidly growing and industrialising county city. *China Perspectives* 3, Special Features *The Urbanisation of Rural China*, CEFC, Hong Kong : 5-12.
- KLEINEN J.,
1999 - « Is there a "Village Vietnam" ? ». In Dahn B., Houben V. J. (eds) : *Vietnamese villages in transition*, Passau University, Department of Southeast studies : 1-42.
- (DE) KONINCK R.,
2012 (3^e réédition) - *L'Asie du Sud-Est*. Géographie, coll. U, Armand Colin, 382 p.
- LABBÉ D.,
2011a - *On the Edge: A History of Livelihood and Land Politics on the Margins of Hà Nội*. Thèse de doctorat en aménagement régional, School of Community and Regional Planning, université de la Colombie britannique, Vancouver.
2011b - Urban Destruction and Land Disputes in Periurban Hanoi during the Late-Socialist Period. *Pacific Affairs*, 84 (3), Vancouver : 435-453.
2014 - *Land politics and livelihoods on the margins of Hanoi: 1920-2010*. Vancouver, University of British-Columbia Press, 228 p.
- LABBÉ D., MUSIL C.,
2011 - L'extension des limites administratives de Hà Nội : un exercice de recomposition territoriale sous tension. *Cybergeo : European Journal of Geography*, 16 p.
- LABBÉ D., SEGARD J.,
2014 - « Du rural à l'urbain : les enjeux du changement de statut administratif à Hanoi (Vietnam) ». In Chaléard J.-L. (dir.) : *Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?*, Karthala : 343-354.
- LANGLET QUÁCH THANH TÂM,
1993 - Le phénomène urbain dans le Vietnam traditionnel. *Les Cahiers d'Outre-Mer*, 46 (184), Bordeaux : 419-441.
- LEAF M.,
1999 - Vietnam's urban edge. The administration of urban development in Hanoi. *Third World Planning Review*, 21 (3), Liverpool University Press : 297-315.
2008 - « The peri-urban frontier of Ho Chi Minh City, Vietnam ». *Vietnam, integration and development, The Third international Conference on Vietnamese studies*, VASS and Vietnam National University of Hanoi, Hanoi, 4-7 December 2008, Vietnam National University Publishers, 13 p.

Bibliographie

- LECOSTEY N., MALVEZIN C.,
2001 - *Analyse diagnostic de la commune de Trung Trac en zone péri-urbaine de Hanoi, Vietnam*. Mémoire de diplôme d'agronomie approfondie, INAPG/Engref, Paris, 32 p.
- LE FAILLER PH.,
2009 (réédition) - « Préface ». In Le Failler Ph., Tessier O. (éd.), Oger H.: *Techniques du peuple annamite*, École française d'Extrême-Orient, Hà Nội: 11-29.
- LÉVY J., LUSSAULT M.,
2003 - *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Belin, 1033 p.
- LOGAN W. S.,
2000 - *Hanoi: bibliography of a City*. UNSW Press, Sydney, 304 p.
- LOUVET-PHAM A.,
2012 - *La planification urbaine au Viêt Nam et la place de l'opinion publique : le cas du Grand Hà Nội dans le e-débat*. Master Urbanisme et aménagement, mention urbanisme, mémoire 1^{re} année, 108 p.
- MAI THỊ PHƯƠNG ANH, ALI M., HOANG L. A., TO T. T. H.,
2004 - *Urban and peri-urban agriculture in Hanoi: opportunities and constraints for safe and sustainable food production*. AVRDC, The World Vegetable Center/Cirad, Technical Bulletin 32, Shanhuah, Taiwan.
- MASSON A.,
1929 - *Hà Nội pendant la période héroïque (1873-1888)*. Paris, Librairie orientale Paul Geuthner, 262 p.
- MATHES M.,
1995 - Drawn and quartered – Hanoi's ancient centre is feeling the pressure from outside and in. So what can architects and officials do to stop the rot? *Vietnam Economic Times*, Hanoi : 24-25.
- MCGEE T. G.,
1991 - « The Emergence of Desakota Regions in Asia: Expanding a Hypothesis ». In Ginsburg N., Koppel B., McGee T. G. (eds) : *The extended metropolis. Settlement transition in Asia*. University of Hawaii Press, Honolulu : 3-26.
2009 - Interrogation the Production of Urban Space in China and Vietnam under Market Socialism. *Asia pacific Viewpoint*, Victoria University of Wellington, 50 (2).
2012 - « Revisiting the Urban Fringe: Reassessing the Challenges of the Mega-Urbanization Process in Southeast Asia ». In Tôn Nữ Quỳnh Trân et al. (eds) : *Trends of Urbanization and Suburbanization in Southeast Asia*, Cefurds, UMR 151 LPED, Hồ Chí Minh City : 21-52.
- MELLAC M., FORTUNEL F., TRAN DAC DAN,
2010 - *La réforme foncière au Vietnam. Analyse des jeux d'acteurs et du processus de transformation des institutions aux échelons central et provincial*. Étude réalisée dans le cadre du volet recherche du projet mobilisateur « Appui à l'élaboration des politiques foncières », AFD, 195 p.
- MOUSTIER P., FIGUÉ M., ĐÀO THẾ ANH, NGUYỄN THỊ TÂN LỘC,
2009 - « Are supermarkets poor-friendly? Debates and evidence from Vietnam ». In Lindgreen A., Hingley M. (eds) : *Controversies in Food and Agricultural Marketing*. Gower Publishing : 311-327.
- MOUSTIER P., NGUYỄN THỊ TÂN LỘC, HỒ THANH SƠN, HOÀNG BẰNG AN,
2007 - Promotion of Public-Private Dialogue to Maintain Poor-friendly Fruit and Vegetable Street Vending in Hanoi. *Acta Horticulturae*, 794 : 239-247.
- MOUSTIER P., VAGNERON I., BÙI T.,
2004 - Organisation et efficience des marchés de légumes approvisionnant Hanoi (Vietnam). *Agricultures, Cahiers d'études et de recherches francophones*, 3 : 142-148.
- MUSIL C.,
2011 - *Les vicissitudes de la fabrication du réseau de transports de Hà Nội*. Rapport Pèrisud, monog, 51 p.
2013 - *La coopération urbaine et l'aide publique au développement à Hanoi : un appui à la fabrication de la ville par la structuration du réseau de transport métropolitain*. Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, université Paris Est ED « Ville, transports et territoires ».
- NGUYỄN HỮU CHÍ,
2012 - *Secteur informel, emploi pour les travailleurs ruraux et processus d'intégration économique : le cas du delta du fleuve Rouge (Vietnam)*. Thèse de doctorat en sciences économiques, université Paris 13, 314 p.
- NGUYỄN NGỌC QUANG,
1993 - *Commercial villages in the Northern delta during the 18th and 19th centuries. Hanoi*. History Association of Vietnam.
- NGUYỄN THỊ TÂN LỘC, NGUYỄN HOANG YEN, HOANG VIET ANH,
2009 - *Update information about present distribution of fresh vegetables in 2009 in Hanoi*. Favri and Malica, Hanoi.
- NGUYỄN THỪA HỠ,
2002 - *Economic history of Hà Nội in the 17th, 18th and 19th century*. Hà Nội, National Political Publishing House, 321 p.
- NGUYỄN VĂN SỬU,
2009 - « Industrialization and Urbanization in Vietnam: How Appropriation of Agricultural Land Use Rights Transformed Farmers' Livelihoods in a Peri-Urban Hanoi Village? ». Final Report of an EADN Individual Research Grant Project, EADN Working Paper 38.
- NGUYỄN VINH PHUC, NGUYỄN THỪA HỠ,
2006 - *Hanoi streets of the Old Quarter and around Hoan Kiem lake*. Hanoi, Thế Giới Publishing House.
- ORFEUVRE R., CHALAMETTE M.,
2005 - *Étude de la rue Hang Bac pour le projet européen Hanoi 2010 : Patrimoine et identité culturelle*. Municipalité de Toulouse.

- PANDOLFI L.,
2001 - *Une terre sans prix. Réforme foncière et urbanisation au Vietnam. Hanoi, 1986-2000*. Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, université Paris 8, Institut français d'urbanisme, 567 p.
- PAPIN PH.,
1997 - *Des villages dans la ville aux villages urbains, l'espace et les formes de pouvoir à Hanoi de 1805 à 1940*. Thèse de doctorat en histoire, université Paris 7.
2001 - *Histoire de Hanoi*. Paris, Fayard, 404 p.
- PAPIN PH., PASSICOUSSET L.,
2010 - *Vivre avec les Vietnamiens*. Paris, L'Archipel, 373 p.
- PAPIN PH., TESSIER O. (éd.),
2002 - *Le village en questions*. École française d'Extrême-Orient et Centre national des sciences sociales et humaines de Hà Nội, 740 p.
- PARENTEAU R. (éd.),
1997 - *Habitat et environnement urbain au Vietnam. Hanoi et Hố Chí Minh-Ville*. Karthala/CRDI - Agence de la francophonie (ACCT), 336 p.
- PÉDELAHORE CH.,
1983 - *Les éléments constitutifs de la ville de Hanoi. Villes vietnamiennes I*. Rapport de recherche, sous la direction de Charles Goldblum, École d'architecture de Paris-Villemin, 142 p.
2003 - Tribulations d'un modèle urbain dominé, le « compartiment » vietnamien. *Espaces et sociétés*, 113-114 : 91-108.
2006 - « Processus et acteurs de la transition vietnamienne ». In Castiglioni F., Cusset J.-M., Gubry P., Thi Thiêng Nguyen, Thuy Hong Pham : *La ville vietnamienne en transition* : 19-44.
2007 - *L'angle de la ville, Hanoi 1873-2006 : interactions architecturales et fabrique urbaine, formes et acteurs*. Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, université Paris 8.
- PERESTHU A.,
2002 - Jakarta's "Exurbia" Kampongs. *Perspectivas Urbanas/Urban Perspectives*, 1. Research Reports, 10 p.
- PHAN CẨM THƯỢNG,
2008 - *Nghệ Thuật Ngày Thường (Art de la vie quotidienne)*. Maison d'Édition des Femmes, Hà Nội.
- PHẠM THÁI SƠN,
2010 - *Morphologie urbaine, dispositifs techniques et pratiques sociales : cas des quartiers de ruelles hanoïens*. Thèse de doctorat, Institut national des sciences appliquées de Lyon, Villeurbanne.
- PIERDET C.,
2012 - La résilience comparée de Phnom Penh (Cambodge) et Bangkok (Thaïlande) face aux crises hydrauliques. *Climatologie* n° spécial *Climats et changement climatique dans les villes* : 83-107.
- PPJ (POSCO, PERKINS EASTMAN, JINA), ASSOCIATED WITH THE VIETNAM INSTITUTE OF ARCHITECTURE, URBAN AND RURAL PLANNING (VIAP) AND THE HANOI URBAN PLANNING INSTITUTE (HUPI),
2011 - *Hà Nội Construction Master Plan, 2030, vision 2050* for the Ministry of Construction & the Hanoi People's Committee.
- PROJET PRUD,
2003 - *Enquête sur les mobilités intra-urbaines à Hố Chí Minh-Ville et Hanoi*. IRD, Institut de recherche économique de HCMV, Centre de population, université nationale d'économie de Hanoi.
- PULLIAT G.,
2013 - *Vulnérabilité alimentaire et trajectoires de sécurisation des moyens d'existence à Hanoi : une lecture des pratiques quotidiennes dans une métropole émergente*. Thèse de doctorat en géographie humaine et régionale, université de Paris 10, 374 p.
- QUERTAMP F.,
2003 - *Hà Nội : une péri-urbanisation paradoxale. Transition et métropolisation*. Thèse de doctorat en géographie, université Bordeaux 3, 534 p.
2010 - La péri-urbanisation de Hanoi. Dynamiques de la transition urbaine vietnamienne et métropolisation. *Annales de géographie*, 671-672 : 93-119.
- REARDON T., TIMMER C. P., BARRETT C. B., BERDEGUE J.,
2003 - The rise of supermarkets in Africa, Asia, and Latin America. *American Journal of Agricultural Economics*, 85 (5) : 1140-1146.
- RIMMER P. J., DICK H.,
2009 - *The City in Southeast Asia. Patterns, Processes and Policy*. Singapour, National University of Singapore-NUS Press, 340 p.
- ROUANET S., SOUYRI S.,
2005 - *Khu Phố Cò 2, Sur les traces de la modernisation du quartier marchand de Hanoi*. TPFE, ENSA Toulouse.
- SAUTIER D., ĐÀO THẾ ANH, NGUYỄN NGỌC MAI, MOUSTIER P., PHẠM CÔNG NGHIÊP,
2014 - « Enjeux de l'agriculture péri-urbaine et croissance urbaine à Hanoi ». In Chaléard J.-L. (dir.) : *Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?*, Karthala : 271-286.
- SEDEC,
2005 - *Rapport sur les métiers traditionnels dans le Vieux Quartier de Hanoi*.
- SEGARD J.,
2014 - *Du rural à l'urbain dans la périphérie de Hà Nội (Vietnam). Villages de métier, pouvoir et territoire*. Thèse de doctorat en géographie humaine, université de Paris 10, 441 p.
- SHIBAYAMA M., YONEZAWA G., SAKURAI Y., TRƯƠNG XUÂN LUẬN,
2008 - « Hanoi 4D Analysis in 19th and 20th Centuries: Urbanized City, Water Area, and Villages ». The Third International Conference on Vietnamese

Bibliographie

- Studies, Hanoi 4-7 December 2008, Vietnam Academy of Social Sciences, Vietnam National University of Hanoi, 16 p.
- SILVER M. *et al.*,
2001 - « Feasibility Studies for Flood Control Sub-projects in the Red River Delta of Vietnam: Part I Theory ». Asian Development Bank Second Red River Water Resources Management Project, January, 2001.
- STÉBÉ J.-M., MARCHAL M. (dir.),
2009 - *Traité sur la ville*. Paris, Éditions PUF.
- TẠO TRẠNG, THÈ HÙNG,
1977 - La vie dans l'ancienne cité de Thăng Long. *Études vietnamiennes*, 48, Éditions Thế Giới : 60-114.
- TÔ THỊ THU HÀ,
2008 - *Sustainability of peri-urban agriculture of Hanoi: the case of vegetable production*. Paris, INA-PG.
- TÔ THỊ THU HÀ, MOUSTIER P., NGUYỄN THỊ TÂN LỘC,
2014 - « Diverse perceptions of the future of agriculture on the Hanoi periphery ». In Chaléard J.-L. (dir.) : *Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?*, Karthala : 261-272.
- TÔ XUÂN PHÚC, DRUMMOND L. B. W.,
2009 - « How has Industrialization and Modernization Transformed the Vietnamese countryside? ». Colloque bi-annuel du Conseil canadien des études sur l'Asie du Sud-Est, université de la Colombie britannique, Vancouver, 15-17/10/2009.
- TRẦN NHẬT KIÊN,
2010 - *Le patrimoine villageois face à l'urbanisation : le cas des villages péri-urbains de Triệu Khúc et Nhân Chính-Hà Nội-Vietnam*. Thèse de géographie et aménagement, université Toulouse 2 Le Mirail, 261 p.
- TRẦN QUỐC VƯỢNG,
1960 - Địa lý Lịch sử miền Hà Nội, (trước thế kỷ XI). *Revue Nghiên Cứu Lịch sử*, 17.
- TRƯỜNG THIÊN THU, RANJITH PERERA,
2010 - Consequences of the two prices system for land in the land and housing market in Ho Chi Minh City, Vietnam. *Habitat International*, 10 p.
- TURNER S., SCHOENBERGER L.,
2012 - Street Vendor Livelihoods and Everyday Politics in Hanoi, Vietnam: The Seeds of a Diverse Economy? *Urban Studies*, 49 (5) : 1027-1044.
- UNESCO,
1994 - *Sauvegarde et développement du patrimoine de Hanoi et Huế*. Paris, 44 p.
- USDA FOREIGN AGRICULTURAL SERVICE,
2008 - *Vietnam retail food sector report*. Global Agricultural Information Network report, 23 p.
- VAN WIJK M. S., TRAHUU C., TRU N. A., GIA B. T., HOI P. V.,
2006 - The traditional vegetable retail marketing system of Hanoi and the possible impacts of supermarkets. *Acta Horticulturae*, 699 : 465-475.
- VIETNAM ECONOMIC TIMES,
2008 - Go West, Hanoi, April 2008 : 20-21.
2015 - Vehicles overwhelming Hanoi. 10/09/2015.
- VIETNAM MINISTRY OF TRADE, DODMP,
2006 - *The strategy for domestic trade development for the period 2010-2015 and development orientation to 2020*. Hanoi, Ministry of Trade, 30 p.
- VTGEO (CENTRE NATIONAL DES SCIENCES ET TECHNIQUES DU VIETNAM), UMR REGARD,
2002 - *Péri-urbanisation dans la province de Hà Nội. Atlas infographique de la province de Hà Nội*. 380 p.
- VŨ QUỐC BÌNH, NGUYỄN SỸ HIÊN,
2012 - « Développement industriel et investissements étrangers à Hà Nội ». Forum économique et financier, 9^e session *Pour une urbanisation durable de la périphérie des villes vietnamiennes*, Adetef/ministère du Plan du Vietnam.
- WAIBEL M.,
2004 - The Ancient Quarter of Hanoi - A reflection of Urban Transition Processes. *Asien*, 92 : 30-48.
- WILSON L.,
2009 - « Observations and suggestions regarding the proposed Hanoi capital construction Master Plan to 2030 and vision to 2050 ». International symposium for the Hà Nội Capital Construction master Plan to 2030 and Vision to 2050. PPJ, Ministry of Construction, Hà Nội 21-22 April 2009 : 63-79.
- WORLD BANK (Vietnam Country Office),
2006 - *Transport strategy: transition, reform, and sustainable management*. 93 p.

Tables

Cartes

<i>Page</i>	<i>Planche</i>		<i>Page</i>	<i>Planche</i>	
25	1	Vulnérabilité des communes face aux inondations en 2005 (ancienne province de Hà Nội) Part des foyers enquêtés sujets aux inondations de plus de 10 cm en 2005 (ancienne province de Hà Nội)	97	19	Localisation des KDTM des années 1990 et nouveaux projets
27	2	Structure du quartier marchand et de la Citadelle sous la dynastie des Lê Trinh (XVI ^e -XVII ^e siècles) Localisation des villages de métier au bord du lac de l'Ouest à l'époque coloniale	105	20	Zone inondable dans le corridor vert et utilisation des sols projetée dans la province de Hà Nội
33	3	Les vallées inondables des rivières Đáy et Tich	109	21	Part des terres cultivées en 2009 et emprise du projet résidentiel autour de la dorsale nord-sud
35	4	Le projet de Tây Hồ Tây : un site en cuvette encadré par plusieurs villages	111	22	Le réseau routier et ses différents gestionnaires
37	5	Diminution des espaces en eau dans les communes de Triêu Khúc (1998 et 2009)	112	23	Développement du réseau routier et activités de promotion immobilière en 2011
43	6	Structure urbaine du quartier des 36 rues aux XVII ^e -XVIII ^e siècles Structure villageoise du quartier des 36 rues et patrimoine culturel aux XVII ^e -XVIII ^e siècles	113		Construction des équipements routiers et lotissement de l'aire urbaine, de l'arrondissement de Hà Đông, commune de Văn Khê (2004-2011)
47	7	Localisation des métiers dans le quartier des 36 rues aux XVII ^e -XVIII ^e siècles Évolution des rues de métier du quartier des 36 rues depuis l'époque coloniale	119	24	Évolution des marchés de gros et de détail (2000, 2004, 2010)
48-49	8	Hypothèse de développement parallèle des villages de métier et des rues de métier	127	25	Transformation d'une parcelle villageoise entre 2000 et 2009 Transformation d'une parcelle villageoise entre 1985 et 2008
51	9	Protection du patrimoine architectural et urbain du Vieux Quartier (1995-2012)	129	26	Projets urbains en cours de réalisation ou à venir dans le district de Hoàn Kiếm en 2011
59	10	Plan Hébrard 1925 (époque coloniale) avec mention des villages Plan général de Hà Nội pour l'an 2000 dessiné en 1981	137	27	Localisation des <i>xóm trọ</i> et <i>nhà trọ</i> à Triêu Khúc <i>Xóm trọ</i> de la famille de M ^{me} Cao Thị Phương, 20 chambres à louer
62	11	Villages intégrés à l'espace urbain depuis le <i>Đôi mớ</i>	145	28	Densités de population en 2009 dans la province de Hà Nội au maillage communal
63		Densité du semis villageois, étalement urbain en 2014 et zones à urbaniser d'ici 2030	147	29	Taux d'accroissement de la population entre 1999 et 2009 dans la province de Hà Nội au maillage communal
69	12	Densification du bâti dans le village de Hòa Mục depuis les années 1990	151	30	Part de la population économiquement active dans l'industrie en 2009 dans la province de Hà Nội au maillage communal
75	13	Structure spatiale et logique parcellaire d'un village et formation des nouvelles impasses dans les hameaux anciens de Triêu Khúc	153	31	Zones, clusters et sites industriels dans les districts de Hà Nội en 2008-2009
79	14	Trame des villages à l'époque précoloniale Carte du quartier colonial de 1911	155	32	Les villages de métier par activité dans les provinces de Hà Nội et Hà Tây en 2003
81	15	Occupation d'une villa par des familles paysannes à l'époque collectiviste	157	33	Relations entre villages de métier spécialisés dans la vannerie : le cluster de Chuông, sud Hà Tây
83	16	Localisation des quartiers collectifs et modèles de planification de 4 quartiers	159	34	Terres agricoles cultivées en cultures sèches (dont maraîchage) en 2009 dans la province de Hà Nội au maillage communal
85	17	Densification des logements collectifs	167	35	Commune de La Phù : projets annoncés, occupations illégales, ateliers artisanaux Commune de La Phù : activités artisanales dans l'espace résidentiel
95	18	Giáp Bát, un quartier péri-urbain construit sur un étang et destiné aux fonctionnaires	173	36	Utilisation de l'espace dans un atelier de la zone A
			175	37	Localisation des ateliers dans le village de Sơn Đông en 2011

Figures

<i>Page</i>	<i>Numéro</i>	
13	1	Localisation de la province de Hà Nội dans le haut delta du fleuve Rouge
20	Schéma	Coupe à travers le delta du fleuve Rouge à la hauteur de Hà Nội en 1934
21	2	Dérivations du fleuve Rouge entre le ^v ^e et le ^x ^e siècle
28	3	Étangs remblayés depuis 1986 dans les arrondissements centraux
30	4	L'eau, élément du patrimoine religieux et rituel dans le village de Trìêu Khúc
42	5	Schéma de la maison-tube
44	6	Plan d'occupation du temple Quan Đẽ
52	7	État des lieux de culte dans le Vieux Quartier depuis l'époque précoloniale
71	8	Micro-entreprises de recyclage dans le village : évolution d'une parcelle
73	9	Morphologie de la trame viaire du village de Trìêu Khúc
84	10	Implantation des quartiers d'habitat collectif dans la ville
102	11	Anciennes et nouvelles limites de Hà Nội
116	12	Rues de Hà Nội interdites aux marchands ambulants en 2010
124	13	Usage industriel et résidentiel des terres de la zone artisanale informelle de La Phù
130	14	Changement d'utilisation des terres agricoles dans la commune de Phú Đĩn
135	15	Les différents types de logements en location à Phú Đĩn en 2013
160	16	Localisation des coopératives agricoles de légumes sains dans les arrondissements de Hà Nội
166	17	Localisation des cinq communes enquêtées par rapport aux grands projets urbains dans le district de Hoài Đĩc
174	18	Projets résidentiels et industriels dans la commune de Son Đĩng en 2009

Illustrations

<i>Page</i>	<i>Numéro</i>	
15	1	Une ville qui s'étend le long des grands axes et absorbe les jardins péri-urbains
23	2	Les lacs de l'Ouest et Trìêu Bạch vus de haut : importance des plans d'eau dans la ville
41	3	Restaurant de rue dans le Vieux Quartier
57	4	Étangs bétonnés dans un village urbain localisé près d'une nouvelle zone résidentielle
61	5	Une maison communale villageoise intégrée dans la ville : Ngoc Hà
87	6	Spendora, un rêve urbain au cœur d'une région très peuplée
93	7	Les nouveaux quartiers résidentiels dans les rizières à l'ombre des tombes
117	8	Un jeune homme fume à côté d'un panneau vantant les mérites d'une prochaine KDTM
133	9	Terres en friches expropriées servant de pâturages à l'ombre des grands projets urbains
140	10	Expropriation des terres agricoles et projets péri-urbains
149	11	Villageoise à vélo circulant sur une autoroute
177	12	Cultures maraichères dans la zone hors digue le long du fleuve Rouge et à proximité du centre-ville
181	13	Production de lotus sur le lac Tày en bordure d'un ancien village urbanisé

Tableaux

<i>Page</i>	<i>Numéro</i>	
22	1	Vulnérabilité des districts de l'ancienne province de Hà Nội
28	2	Répartition des lacs enquêtés par Haidep en 2008 dans l'ancienne province de Hà Nội
106	3	Occupation de l'espace et activités dans les différentes zones vulnérables ou non aux inondations correspondant à l'ancienne province de Hà Tày
160	1	Tendances de l'agriculture dans la région de Hà Nội avant et après l'élargissement
161	5	Évolution des superficies cultivées dans le nouveau Hà Nội
165	6	Prix des terres constructibles dans plusieurs communes de Hoài Đĩc en 2009

Table des matières

3	Préface	
5	Les auteurs	
7	Introduction	S. Fanchette
<hr/>		
	<i>Première partie</i>	
17	Une ville tissée d'eaux et de villages	
<hr/>		
	<i>Chapitre 1</i>	
19	Hà Nội entre les « eaux »	
<hr/>		
20	Vulnérabilité d'une ville deltaïque	S. Fanchette
20	<i>Facteurs géographiques et hydrauliques</i>	
22	<i>La ville hors digue</i>	
22	<i>L'ancienne province de Hà Nội face aux inondations</i>	
24	• <i>Un système de drainage obsolète et inadapté à l'extension de la ville</i>	
24	<i>Concurrence pour l'espace et remblaiement des lacs et des étangs</i>	
24	• <i>Une histoire urbaine marquée par le remblaiement progressif des lacs</i>	
26	• <i>Des lacs résiduels répartis de façon très inégale dans la ville et aux fonctions variées</i>	
28	L'eau dans la construction de la ville	
28	<i>L'eau comme limite et l'eau comme ouverture</i>	R. Orfeuvre
29	<i>Les activités de la soie et du papier au bord du lac de l'Ouest</i>	S. Fanchette
30	<i>Cultes et rituels dans la réappropriation des espaces hydrauliques</i>	Trần Nhật Kiên
31	Hà Nội depuis 2008 : implications hydrauliques des grands projets urbains	
31	<i>L'ancienne province de Hà Tây et les risques d'inondation</i>	S. Fanchette
32	<i>Remblaiement et bétonnage du delta : quelles conséquences hydrauliques ?</i>	S. Fanchette
32	• <i>Les grands projets résidentiels, routiers et industriels</i>	
34	• <i>Les villages intégrés dans la nappe urbaine</i>	
	<i>Le projet de Tây Hồ</i>	S. Fanchette
36	<i>Diminution des espaces en eau à Triều Khúc et Nhân Chính</i>	Trần Nhật Kiên
36	Conclusion	

Table des matières

<i>Chapitre 2</i>		
39	<u>Hà Nội : les villages, cœur de la vie sociale et patrimoniale</u>	<i>R. Orfeuvre, Ph. Brouillac, C. Mounier</i>
39	Le Vieux Quartier marchand et les villages de métier	
40	Vieux Quartier et modèle urbain	
40	<i>Naissance d'un modèle urbain : Kê Chợ</i>	
42	<i>Restructuration à l'époque coloniale : le quartier « annamite »</i>	
44	<i>L'époque collectiviste : architecture figée et abolition de la propriété</i>	
45	<i>L'effervescence post-Đổi mới et la perte d'identité du Vieux Quartier</i>	
45	Diversité des métiers et des liens avec les villages	
45	<i>Des rues spécialisées à l'époque coloniale</i>	
46	<i>Les filières d'approvisionnement : la rue Hàng Bạc</i>	
50	Une politique pour restaurer les liens entre Vieux Quartier et villages	
50	<i>Le patrimoine architectural</i>	
53	<i>Les métiers de Hà Nội : un patrimoine en danger</i>	
53	Conclusion	
<i>Chapitre 3</i>		
55	<u>Extension de la ville par intégration des villages urbains</u>	
56	Les villages dans les plans d'extension depuis l'époque coloniale	<i>E. Cerise</i>
56	<i>Hà Nội avec ses villages environnants : un héritage de la ville chinoise</i>	
58	<i>Le « Renouveau » et l'avenir des villages urbains</i>	
60	Les projets urbains des années 2000 : changement d'échelle et d'emprise foncière	<i>S. Fanchette</i>
61	<i>Un semis plus large et plus diversifié que dans la première couronne</i>	
64	<i>L'intégration de Hà Tây : de vastes espaces agricoles à urbaniser</i>	
64	<i>Un contraste marqué entre les nouveaux projets et les villages urbanisés</i>	
65	<i>La déstructuration des réseaux hydraulique et de communication</i>	
65	L'intégration à la ville : entre mythes et réalités	
66	<i>Hòa Mực : une nouvelle zone résidentielle en territoire villageois</i>	<i>D. Labbé</i>
68	<i>Triều Khúc : impacts sociaux de l'intégration</i>	<i>J-A. Boudreau</i>
72	<i>La fabrique urbaine et les transformations du bâti : le cas de Triều Khúc</i>	<i>Trần Nhật Kiên</i>
74	Conclusion	
<i>Chapitre 4</i>		
77	<u>Ruptures avec la ville traditionnelle : périodes coloniale et collectiviste</u>	
77	Un projet urbain « autoritaire » : la ville coloniale ignore les villages	<i>E. Cerise</i>
78	Les ruraux occupent les villas coloniales	<i>L. Pandolfi</i>
80	Le modèle soviétique : la ville collectiviste ignore l'existant	<i>E. Cerise</i>
82	Les logements sociaux : un front urbain en contraste avec l'habitat traditionnel	<i>E. Cerise</i>
84	La densification des quartiers collectifs et pratiques villageoises	<i>E. Cerise</i>
88	Conclusion	

Deuxième partie

89 Années 2000 : hisser Hà Nội au rang de métropole

Chapitre 5

91 Les réformes foncières et l'ouverture économique

92 L'« État avec le peuple » : étalement urbain et autoconstruction (les années 1990) *L. Pandolfi*

94 *Une production d'inégale qualité : le cas de Giáp Bát*

96 La reprise en main par l'État et les entreprises (les années 2000) *L. Pandolfi*

98 Les nouvelles zones urbaines : remplacer les logements collectivistes ? *D. Labbé, J-A Boudreau*

99 Conclusion

Chapitre 6

101 La ville de demain : réformes territoriales et projets urbains

102 Élargissement territorial d'une métropole internationale *S. Fanchette, C. Musil*

102 *Renforcement du pouvoir de la capitale à l'échelle locale, nationale et régionale*

103 *Les moyens territoriaux et urbanistiques d'un projet de métropole*

103 Le corridor vert, un aménagement déconnecté des dynamiques foncières métropolitaines ? *S. Fanchette, C. Musil*

104 *Un concept mou aux délimitations floues*

104 *La vocation agricole et environnementale d'un espace en voie d'industrialisation*

107 *La dorsale économique nord-sud en contradiction avec les objectifs du schéma directeur*

107 Une armature urbaine très consommatrice en ressources foncières *C. Musil*

108 *Le réseau routier : dimension actuelle et extension*

108 *Les tendances de l'évolution du réseau routier et les besoins fonciers*

110 *Nouvelles zones urbaines : le percement de l'axe Lê Văn Lương*

110 *Le réseau, les projets et les contraintes d'accès aux terrains*

114 La « modernisation » du centre de Hà Nội : fin de la distribution traditionnelle *P. Moustier, Nguyễn Thị Tân Lộc*

114 *La diversité traditionnelle des formes de distribution*

115 *La vente de rue : un rôle social menacé*

115 *Une planification des marchés à marche forcée*

117 *Le développement des supermarchés et magasins*

118 Conclusion

Chapitre 7

121 Les villages péri-urbains : un inégal accès aux terres constructibles

122 Stratégies d'occupation d'espaces très peuplés et convoités *S. Fanchette, Trần Nhật Kiên*

122 *Création d'une zone artisanale informelle à La Phù*

125 *Refonte des espaces publics et de la trame viaire à Triều Khúc*

126 Conflits fonciers et problèmes sociaux *S. Fanchette, J. Segard*

130 La densification des villages urbains et la reconversion des villageois expropriés en logeurs :

le cas de Phú Điền

Nguyễn Văn Sửu

et de Triều Khúc et Nhân Chính

Trần Nhật Kiên

136 Conclusion

<i>Troisième partie</i>		
139	Périphéries : une intégration à l'encontre de la dynamique des villages	
<hr/>		
	<i>Chapitre 8</i>	
143	Pluri-activité, déprise agricole et transition urbaine	
144	Des dynamiques démographiques renforçant le processus de métropolisation	<i>S. Fanchette</i>
144	<i>Des hautes densités débordant de la zone urbaine</i>	
146	<i>Un double processus d'urbanisation in situ et exogène</i>	
148	Le développement industriel de l'informel au formel	<i>S. Fanchette, Lê Văn Hùng</i>
152	La pluri-activité fragilisée par la métropolisation dans les villages de métier	<i>S. Fanchette, Nguyễn Xuân Hoàn</i>
152	<i>Des villages organisés en clusters de production</i>	
154	<i>Un cluster de vanniers organisé autour d'un marché</i>	
156	Périls sur la ceinture verte de Hà Nội	<i>P. Moustier, Đào Thế Anh</i>
156	<i>Un rôle ancien dans l'approvisionnement de la ville</i>	
158	<i>L'ambiguïté des politiques : entre le discours et la réalité</i>	
161	Conclusion	
	<i>Chapitre 9</i>	
163	Accès au foncier, nouveaux acteurs et remise en cause des activités péri-urbaines	
164	Les prix du foncier comme révélateurs de la nouvelle carte urbaine	<i>Lê Văn Hùng, S. Fanchette, Y. Duchère</i>
168	Concurrence spatiale pour les espaces productifs artisanaux à La Phù	<i>Y. Duchère, S. Fanchette</i>
170	La difficile mise aux normes environnementales des villages de métier	<i>Y. Duchère, S. Fanchette</i>
172	Le bras de fer foncier entre les villageois et les grands promoteurs/collectivités	<i>J. Segard</i>
177	Conclusion	
179	Conclusion	<i>S. Fanchette</i>
183	Bibliographie	
189	Tables	

Installée dans « le coude du fleuve Rouge », Hà Nội compte parmi les plus anciennes capitales d'Asie du Sud-Est. Au fil des siècles, la ville s'est constituée sur un dense substrat de villages. Avec l'ouverture économique des années 1980, Hà Nội rencontre de nombreux blocages pour s'étendre : l'absence d'un réel marché foncier, des densités très élevées, une politique d'autosuffisance alimentaire qui limite les expropriations et la contrainte hydraulique de ce delta très vulnérable.

Depuis le début du nouveau millénaire, le changement de vitesse opéré par l'État et les promoteurs immobiliers dans la construction et la planification de la province-capitale pose le problème de l'intégration des villages qui s'urbanisent *insitu*, du maintien d'une ceinture verte et de la protection contre les inondations. La fusion ville-campagne, qui a toujours fait la spécificité du delta du fleuve Rouge, semble remise en cause.

À partir d'un riche corpus de cartes et d'études de terrain, cet ouvrage collectif montre comment l'urbanisation au ras des terroirs est confrontée à l'urbanisation « par le haut », la métropolisation. Combinant les approches disciplinaires à plusieurs échelles spatiales et sociales dans une perspective dynamique, il permet de mesurer l'impact des grands projets de développement urbain sur la vie des villages intégrés dans la fabrique de la ville, et de replacer la strate villageoise périurbaine comme acteur à part entière de la diversité sociodémographique de cette métropole en formation.

IRD
44, boulevard de Dunkerque
F -13572 Marseille Cedex 02
editions@ird.fr
www.editions.ird.fr

Diffusion
IRD
32, avenue Henri Varagnat
F - 93143 Bondy Cedex
diffusion@ird.fr

ISBN : 978-2-7099-2156-5

