

ÉCOLE POLYTECHNIQUE FÉDÉRALE DE LAUSANNE (EPFL)
INSTITUT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (INTER)
LABORATOIRE DE SOCIOLOGIE URBAINE (LASUR)

VILLES EN TRANSITION (VET)

INSTITUT DES SCIENCES SOCIALES DE HO CHI MINH-VILLE (ISS)
CENTRE DE SOCIOLOGIE ET DU DÉVELOPPEMENT (CSD)

**MÉTROPOLISATION ET DÉVELOPPEMENT DURABLE:
LES ENJEUX DU RELOGEMENT PLANIFIÉ DES ZONES D'HABITAT PRÉCAIRE
À HO CHI MINH-VILLE, ENTRE GRANDS PROGRAMMES ET MICRO PROJETS**

AUTEURS:

Sébastien WUST
Jean-Claude BOLAY
Frank CASTIGLIONI
Ludovic DEWAELE
Jan NIEBUDEK
PHO DANH
VAN THI NGOC LAN
NGUYEN QUANG VINH
TRAN DAN TAM
TRAN THAI NGOC THANH

PROGRAMME DE RECHERCHE URBAINE POUR LE DEVELOPPEMENT (PRUD)

Groupement d'intérêt scientifique Économie mondiale, Tiers-Monde, Développement (GEMDEV)
Institut des Sciences et des Techniques de l'Équipement et de l'Environnement pour le
Développement (ISTED)

Juillet 2004

TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
ETAT DES LIEUX	7
Relogement des zones d'habitat précaire	
Développement durable urbain	
EQUIPE DE RECHERCHE	8
Laboratoire de sociologie urbaine (LASUR)	
Villes en Transition (VeT)	
Centre de sociologie et du développement (CSD)	
Principaux chercheurs	
PROJET DE RECHERCHE	9
Problématique	
Objectifs, cadre conceptuel et hypothèse	
Méthodologie	
Collecte des données et terrains d'étude	
1. DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE À HO CHI MINH-VILLE	15
1.1. REGARDS CROISÉS SUR L'ASIE DU SUD-EST	15
1.1.1. Entre diversité et unité	
1.1.2. Sur la route de la métropolisation	
1.2. UN PROCESSUS HISTORIQUE	17
1.2.1. La période coloniale	
1.2.2. La période néocoloniale américaine	
1.2.3. La naissance de Ho Chi Minh-Ville	
1.3. UN PROCESSUS ÉCONOMIQUE	19
1.3.1. La politique du Doi Moi	
1.3.2. Des effets rapides sur la croissance	
1.3.3. Le développement de l'économie informelle	
1.4. UN PROCESSUS SOCIAL	22
1.5. UN PROCESSUS POLITIQUE	23
1.6. UN PROCESSUS SPATIAL	24
1.6.1. Une logique de développement de type centre-périphérie	
1.6.2. Du compartiment chinois au nomadisme urbain	
1.7. UN PROCESSUS ENVIRONNEMENTAL	26
1.7.1. La faiblesse des réseaux d'adduction et d'évacuation des eaux	
1.7.2. Entre pollution des ressources hydriques et problèmes environnementaux	
2. HABITAT PRÉCAIRE ET POLITIQUE DE L'HABITAT	29
2.1. LE DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS PRÉCAIRES	29
2.1.1. Une évolution au rythme des conjonctures historiques	
2.1.2. Les contraintes de la précarité et de l'exclusion	
2.2. LES AJUSTEMENT DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	31
2.2.1. Les nouvelles zones économiques et les programmes de logement social	
2.2.2. L'influence des réformes économiques	
2.3. LE RELOGEMENT FACE À LA RÉHABILITATION	34
2.3.1. Le poids du modèle singapourien	
2.3.2. Le réalisme des conceptions alternatives	
2.4. LE CADRE LÉGAL EN MATIÈRE DE RELOGEMENT	36
2.4.1. Pouvoir populaire et centralisme démocratique	
2.4.2. La complexité du cadre légal	

3. LE PROGRAMME NHIEU LOC-THI NGHE	43
3.1. LES OBJECTIFS ET LES MODALITES DU PROGRAMME	43
3.2. L'ORGANISATION INSTITUTIONNELLE	45
3.3. LES COMPENSATIONS	47
3.3.1. Le calcul des compensations	
3.3.2. La distribution des compensations	
3.3.3. La négociation des compensations	
3.3.4. Le sentiment de justice face aux compensations	
3.4. LES ALTERNATIVES DE RELOGEMENT	51
3.4.1. Le relogement planifié	
3.4.2. Le relogement individuel	
3.5. LA PARTICIPATION POPULAIRE	56
3.5.1. Entre rumeurs et informations succinctes	
3.5.2. Communication difficile et manque de participation	
3.6. ACCÈS SÉLECTIF AU RELOGEMENT PLANIFIÉ	58
3.6.1. Choix du relogement et contraintes économiques	
3.6.2. Politique sélective et relogement précaire	
3.7. LES INCIDENCES SUR LE LOGEMENT	62
3.7.1. Qualités du logement et cadre de vie	
3.7.2. L'appropriation de l'espace résidentiel	
3.8. INCIDENCES SOCIALES	70
3.8.1. La recombinaison des cellules familiales	
3.8.2. La déstructuration partielle des réseaux de solidarité et de protection	
3.8.3. La vie collective dans les immeubles	
3.8.4. Les charmes de l'intimité et la nostalgie de la grande famille	
3.9. INCIDENCES ÉCONOMIQUES	77
3.9.1. Les effets du relogement sur l'emploi	
3.9.2. Le maintien des activités dans l'ancien quartier	
3.9.3. Le déplacement des activités à proximité du site de relogement	
3.9.4. La baisse partielle des revenus	
3.9.5. L'augmentation des charges locatives	
3.9.6. Les moyens pour faire face à la dégradation de la situation économique	
3.10. PHÉNOMÈNE DE REVENTE ET MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE	89
3.10.1. La satisfaction résidentielle et le désir de mobilité	
3.10.2. La mobilité résidentielle effective	
3.10.3. Des négociations aux transactions	
3.10.5. Le développement de nouvelles zones d'habitat précaire	
3.10.6. Les risques de dégradation des conditions de vie	
3.10.7. La revente comme phénomène d'exclusion	
4. LE MICRO PROJET BINH TRUNG DONG	113
4.1. LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DU MICRO PROJET	113
4.1.1. De <i>Tan Dinh</i> à <i>Binh Trung Dong</i>	
4.1.2. Les objectifs du micro projet	
4.2. LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE SOCIOÉCONOMIQUE	117
4.2.1. Situation familiale, résidence et occupation	
4.2.2. Situation économique et capacité à épargner	
4.2.3. Logement, infrastructures et cadre de vie	
4.2.4. La perception du relogement	
4.2.5. Les conclusions de l'enquête	
4.3. LE CADRE LÉGAL	122
4.3.1. Autonomie vis-à-vis du niveau municipal	
4.3.2. Evolution du statut des occupants de la zone	
4.3.3. Un statut ambigu	
4.3.4. Compensations	
4.3.5. Options de relogement	
4.3.6. Système de financement	
4.3.7. Implantation d'un processus participatif	
4.3.8. Organisation institutionnelle	

4.4. HISTORIQUE ET CRÉATION DU SITE DE RELOGEMENT	140
4.4.1. Développement du site de <i>Binh Trung Dong</i>	
4.4.2. L'indigence coupe les moyens	
4.4.3. La méconnaissance des lois	
4.4.4. Le règlement des réclamations foncières	
4.5. INCIDENCES SUR LE LOGEMENT	143
4.5.1. Accessibilité et réseau viaire	
4.5.2. Infrastructures	
4.5.3. Production de la maison	
4.5.4. Conception de l'espace résidentiel	
4.5.4. Papiers légaux	
4.6. INCIDENCES SOCIALES	155
4.6.1. Organisation familiale	
4.6.2. Liens de solidarité d'origine rurale	
4.6.3. Rôle des organisations	
4.7. INCIDENCES SUR L'ÉCONOMIE DOMESTIQUE	162
4.7.1. Impact du relogement sur l'emploi et les revenus	
4.7.2. Impacts du relogement sur les dépenses familiales	
4.8. MOBILITE RÉSIDENITIELLE POST-RELOGEMENT	168
4.8.1. Facteurs de revente	
4.8.2. Les procédures de revente	
4.9. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS	177
4.9.1. Aspects positifs du micro projet <i>Binh Trung Dong</i>	
4.9.2. Limites du micro projet <i>Binh Trung Dong</i>	
4.9.3. Micro projet <i>Binh Trung Dong</i> et politique de logement	
CONCLUSIONS	181
BREF RAPPEL THÉORIQUE	181
SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX RÉSULTATS	181
Mise en œuvre des opérations de relogement	
Exclusion et transformation des conditions de vie	
Séduction et tactiques d'intégration	
Revente et reproduction de zones d'habitat précaire	
Gentrification et détournement des subventions étatiques	
DISTANCE DE RELOGEMENT ET POLITIQUES PUBLIQUES DURABLES	187
Participation et affirmation d'aspirations collectives	
Réhabilitation et relogement planifié	
Capacité économique des foyers et de l'Etat	
Alternatives et coûts de relogement	
Mesures de soutien socioéconomique	
Cadre légal, procédures et organisation institutionnelle	
BIBLIOGRAPHIE	193

INTRODUCTION

ÉTAT DES LIEUX

Relogement des zones d'habitat précaire

Considérée souvent comme le "compagnon silencieux" du développement urbain dans les pays en développement, la problématique du relogement planifié¹ des zones d'habitat précaire n'a suscité qu'un intérêt limité de la part de la communauté scientifique. Ce n'est qu'à partir des années 80 que les premiers travaux sont véritablement engagés et s'attèlent à analyser les causes et les effets socio-économiques des grands programmes de relogement planifié dans les métropoles du Sud. Au-delà des motivations officielles comme les projets urbains du secteur public et du secteur privé (infrastructures, équipements publics, voirie, complexe administratif ou hôtelier, etc.), il s'agit également d'en relever des causes plus cachées, comme la spéculation foncière, la sécurité publique, le contrôle social ou la volonté de donner une nouvelle image à la ville (DAVIDSON 1993, KOOL ET AL 1989). Si certaines opérations de relogement planifié conduisent à une amélioration des conditions de vie et de la situation résidentielle des populations déplacées, elles engendrent souvent des phénomènes d'exclusion et une précarisation des conditions de vie et de la situation résidentielle des plus défavorisés. L'appauvrissement et la marginalisation des foyers relogés résultent le plus souvent d'une déstructuration de leurs réseaux économiques et sociaux. (WUST 2000, CERNEA 1997, CERNEA, GUGGENHEIM 1993, OLIVER-SMITH, HANSEN 1982). La plupart des études montrent que la distance de relogement est une des variables critiques dans le cadre des programmes de relogement (CERNEA 1993, SCUDDER, COLSON 1982). Notons encore que les coûts sociaux engendrés par le relogement planifié, induisent souvent la mobilité résidentielle d'une partie des populations déplacées. Ces flux migratoires sont souvent le moteur du développement de nouvelles zones d'habitat précaire, généralement situées plus en périphérie (WUST 2000, CERNEA 1999, DAVIDSON 1993). Initiés par la volonté de la Banque mondiale d'élaborer une politique spécifique en matière de relogement planifié, un certain nombre de travaux se sont penchés sur les questions qui touchent aux instruments d'élaborations et de mise en œuvre des grandes opérations de relogement planifié en proposant différents remèdes visant à minimiser les effets socio-économiques induits. Ces différentes mesures traitent essentiellement des questions spécifiques de l'éligibilité, des compensations, des options de relogement, des mesures de réhabilitation socio-économique et de la participation populaire (ADB 1998, CERNEA 1997, WB 1994, DAVIDSON 1993).

Développement durable urbain

Si elle s'intéresse à analyser les conflits qui existent entre les conceptions du développement, de l'équité sociale et de la préservation de l'environnement, la problématique du développement durable en milieu urbain s'inscrit dans une optique opérationnelle qui vise à donner des réponses adaptées aux processus d'exclusion des plus défavorisés et de dégradation environnementale, et ce tout particulièrement dans les plus grandes métropoles. Initiées par des spécialistes de l'environnement dans les années 1970, les premières recherches vont proposer des stratégies de développement économiques et social compatibles avec une gestion prudente de l'environnement urbain pour les générations actuelles et futures (SACHS 1997, CIRIO 1995, HARDOY ET AL. 1993, STREN ET AL. 1992,). Le but du développement durable est de satisfaire aux objectifs des besoins fondamentaux en parvenant à un équilibre entre la mise en valeur des établissements humains et une utilisation limitée des ressources naturelles. Progressivement, de nombreux auteurs vont démontrer l'incompatibilité qui existe entre le modèle de développement occidental et celui de justice sociale et de durabilité écologique (RIST 1996, LATOUCHE 1994, COMÉLIAU 1994). Le développement durable propose une sorte de recette miracle qui prétend garantir au plus grand nombre "*le beurre (la croissance), l'argent du beurre (l'environnement) ainsi que le surplus du beurre (la satisfaction des besoins fondamentaux) et même l'argent du surplus (les aspirations de tous aujourd'hui et à l'avenir)*" (PERROT 1993:79). Dès lors, deux alternatives sont alors envisageables: celle de refuser le développement à travers la définition des bases de ce que pourrait être une forme de "contre développement" ou d'"après développement" ou celle de s'inscrire dans un système que l'on sait pervers et de proposer des remèdes palliatifs, c'est-à-dire qui agissent sur la maladie et non sur sa cause. Dans cette dernière optique, de nombreux auteurs vont centrer leurs travaux sur la dimension socio-économique du développement et remettre la question de la participation populaire au centre de la réflexion (ABBOTT 1996). Pour favoriser l'intégration urbaine des plus défavorisés, il s'agit d'instaurer des mécanismes d'institutionnalisation du conflit permettant aux exclus de faire valoir leurs aspirations légitimes. Pour certains, la participation doit être envisagée comme un processus de libération sociale et de lutte contre l'oppression sociale et doit s'inscrire dans une stratégie de conquête des droits sociaux et de reconnaissance citoyenne.

¹ Il est fréquemment utilisé dans la littérature scientifique le concept de relogement *involontaire* ou *forcé* à la place de celui de relogement planifié.

Si d'une manière générale, la recherche sur les rapports entre relogement planifié des zones d'habitat précaire et développement durable est encore lacunaire, les travaux à venir devraient continuer à nourrir l'analyse des métabolismes métropolitains et des dysfonctionnements socio-économiques induits par les opérations de relogement planifié. Face à ces situations, quels sont les choix à faire lors de la mise en œuvre de tels programmes? La recherche doit également contribuer à répondre à ces questions. Envisagée à Ho Chi Minh-Ville au Vietnam, notre recherche est légitimée par le fait que cette métropole en pleine mutation est confrontée à des questions cruciales d'aménagement urbain qui se matérialisent aujourd'hui par la multiplication d'opérations de relogement planifié de zones d'habitat précaire. Plusieurs centaines de milliers de personnes risquent d'être déplacées dans les années à venir. Si plusieurs opérateurs étrangers (WB, ADB, JBIC) sont d'ores et déjà impliqués dans la mise en œuvre de programmes de grande envergure, ils soutiennent parallèlement des opérations à petite échelle, dans une optique d'expérimentation. En l'état actuel de l'implication étatique en matière d'habitat au Vietnam, les opérations de relogement planifié apparaissent en effet à de nombreux points de vue comme le laboratoire des politiques du logement à venir.

ÉQUIPE DE RECHERCHE

Laboratoire de sociologie urbaine (LASUR)

Le LASUR (anciennement IREC²) est actif dans la recherche urbaine dans les pays en développement depuis plus de dix ans. Inséré dans différents programmes scientifiques (Direction du Développement et de la Coopération (DDC), Fonds national de la recherche scientifique (FNRS), UNDP-Habitat, UNESCO, UNRISD), il a développé de nombreuses recherches en Amérique latine et en Asie du Sud-Est, ce qui lui permet d'être aujourd'hui une institution scientifique reconnue dans ce domaine en Suisse et à l'étranger. Les recherches menées portent sur les questions de la planification et de la gestion du territoire urbain, l'habitat des pauvres et les politiques du logement, les dynamiques sociales et la violence urbaine, la gouvernance urbaine et les mécanismes institutionnels, etc. Les méthodes utilisées s'inscrivent dans une optique de recherche-action, à travers une démarche interdisciplinaire et participative par l'instauration d'un dialogue entre habitants, praticiens et décideurs. Depuis 2000, le LASUR est responsable du domaine "*Social Practices and Empowerment in Urban Societies*" dans le cadre du Pôle national de compétence et de recherche (NCCR) "Nord-Sud" qui est constitué par les meilleures unités de recherche suisses dans le domaine du développement.

Dès 1994, le LASUR a mené une importante recherche à Ho Chi Minh-Ville au Vietnam qui portait sur les relations qui peuvent être établies entre le développement des zones d'habitat précaire, la dégradation des infrastructures et la pollution des ressources naturelles en milieu urbain (BASSAND ET AL. 1996, 2000). Cette recherche envisagée à trois niveaux d'analyse (local, métropolitain, régional), proposait également une évaluation des grandes opérations d'aménagement, et plus particulièrement une évaluation socio-économique d'une grande opération de relogement planifié (WUST 2001). Elle a également permis au LASUR d'effectuer un travail d'expertise pour la Coopération belge dans le cadre d'un projet de relogement planifié. Ce programme scientifique s'inscrit dans le cadre de la réflexion que mène notre institut sur les questions métropolitaines et sur le problème plus spécifique des politiques de l'habitat pour les plus pauvres.

Villes en Transition (VeT)

VeT est une organisation de solidarité internationale spécialisée dans les questions d'aménagement urbain et de développement social. Elle se présente comme un réseau de jeunes professionnels de l'aménagement – praticiens ou chercheurs – aux compétences complémentaires: architectes, urbanistes, ingénieurs, sociologues, économistes. VeT intervient plus particulièrement sur les villes des pays de l'ancien bloc communiste où les changements sociopolitiques suivent des processus semblables: déconcentration et décentralisation des institutions et des outils de décision, marchandisation du foncier et des services urbains. Les projets menés par l'association ont pour but de contribuer au nécessaire renouvellement des pratiques urbaines dans ces pays, par l'expérimentation sur le terrain de nouveaux modes opératoires privilégiant la participation et la prise en compte du niveau local.

C'est au Vietnam que VeT a développé son expérience la plus significative, à partir de différents projets d'aménagement menés dans des contextes divers (réhabilitation, rénovation, aménagement de zones d'habitat en périphérie). Dans ce cadre, l'association travaille à plusieurs alternatives aux pratiques en vigueur en matière de relogement planifié. VeT est chargée par la Coopération Belge de la maîtrise d'œuvre d'une opération expérimentale de 250 logements collectifs. Mais c'est sans doute l'opération d'autoconstruction de Binh Trung Dong, réalisée avec le concours d'ENDA-Vietnam dans le cadre du Programme Prioritaire Vietnam du Ministère des Affaires Étrangères qui constitue notre référence la

² Relevons qu'en 2002, la restructuration de l'EPFL a induit la disparition de l'IREC et l'équipe de chercheur a été intégrée au sein du *Laboratoire de sociologie urbaine*.

plus importante en la matière. Elle reste à ce jour la seule tentative de relogement planifié à caractère participatif jamais tentée au Vietnam et a suscité récemment l'intérêt de plusieurs banques internationales de développement (WB, ADB) qui y voient des signes encourageants en vue de la diffusion au Vietnam d'un certain modèle de production de logement à faible coût. Aussi, apparaît-il d'autant plus nécessaire de la soumettre à une analyse scientifique pour en cerner les potentiels et les limites. C'est donc dans l'optique opérationnelle de renforcer la pérennité de ses projets et d'en augmenter la pertinence que VeT envisage sa participation à cette recherche. Elle mobilisera pour cela sa connaissance pratique du domaine, sa logistique et ses réseaux sur place, ainsi que l'expérience de plusieurs de ses membres qui ont suivi le projet depuis ses prémices.

Centre de Sociologie et du Développement (CSD)

Le CSD est une unité de l'Institut des Sciences Sociales (ISS) de Ho Chi Minh-Ville. Créé en 1975 par le Ministère des Sciences, des Technologies et de l'Environnement, l'ISS a mené de nombreuses recherches en milieu rural et urbain sur les questions du développement communautaire, du rôle de la femme dans la société, de la pauvreté rurale et urbaine. Depuis 1997, le CSD participe à un programme national de recherche qui vise à analyser à Ho Chi Minh-Ville les mécanismes d'exclusion et de paupérisation dans un processus d'urbanisation rapide. Centré sur la pauvreté en milieu urbain et périurbain, il vise également à s'intéresser aux problèmes des migrants ruraux. Le CSD a également réalisé des bases de données socio-économiques dans le cadre de la mise en œuvre d'opération de relogement planifié. La plupart des publications de l'ISS et du CSD sont en vietnamiens. Depuis plusieurs années, le CSD a initié des échanges et des coopérations avec des instituts universitaires américains, canadiens, chinois et japonais. Avec le Conseil des sciences sociales américain, un programme d'échange d'experts internationaux a été mis en place.

Principaux chercheurs

Dr. Sébastien Wust, architecte et sociologue, Laboratoire de sociologie urbaine (LASUR), EPFL

Dr. Jean-Claude Bolay, sociologue, Laboratoire de sociologie urbaine (LASUR), EPFL

Dr. Yves Pedrazzini, sociologue, Laboratoire de sociologie urbaine (LASUR), EPFL

Frank Castiglioni, politologue, Villes en Transition (VeT), Lyon

Jan Niebudek, architecte, Villes en Transition (VeT), Lyon

Ludovic Dewaele, architecte, Villes en Transition (VeT), HCMV

Pho Danh, hydrologue, Villes en Transition (VeT), HCMV

Van Thi Ngoc Lan, sociologue, Centre de sociologie et du développement (CSD), HCMV

Nguyen Quang Vinh, sociologue, Centre de sociologie et du développement (CSD), HCMV

Tran Dan Tam, sociologue, Centre de sociologie et du développement (CSD), HCMV

Tran Thai Ngoc Thanh, sociologue, Centre de sociologie et du développement (CSD), HCMV

PROJET DE RECHERCHE

Problématique

Après plusieurs décennies de guerres d'indépendance fratricides et suite à l'achèvement de vastes programmes de désurbanisation, le processus de métropolisation de Ho Chi Minh-Ville a repris et s'est accéléré à la fin des années 80, après la mise en place par le nouveau régime vietnamien d'une politique de réformes économiques visant à engager le pays dans la voie de l'économie de marché. Si cette "perestroïka" vietnamienne a induit, après plusieurs années de pénurie, un retour d'une forte croissance économique et une réduction générale de la pauvreté (DOLLAR ET AL. 1998, DE VIENNE 1995, MYA THAN, TAN 1993,), elle a engendré un désengagement contrôlé de l'État qui touche tout particulièrement les domaines de l'éducation, de la santé et des infrastructures (EIU 1998, DO THAI DONG 1994). Parallèlement, on assiste à une marginalisation progressive des groupes les plus défavorisés (BASSAND ET AL. 2000).

C'est dans ce contexte de transition socialiste à l'économie de marché que les autorités ont initié ou soutenu à Ho Chi Minh-Ville de vastes projets d'aménagement urbain touchant tant les domaines du logement, du commerce, de l'industrie, du tourisme que des équipements publics et des infrastructures. Définies comme prioritaire dans le cadre du plan directeur de la politique du logement 1995-2000, les opérations de relogement planifié des zones d'habitat précaire sont particulièrement révélatrices de la volonté des autorités métropolitaines à procéder à la modernisation et à la requalification du centre de la métropole. Cette attitude procède à l'envie des autorités d'améliorer rapidement l'image et l'attractivité de cette capitale sur la scène internationale. Ces grandes opérations urbaines visent également à l'éradication des bidonvilles et à l'amélioration la qualité de l'environnement métropolitain (LHD 1995).

Plusieurs programmes ambitieux de relogement planifié ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation à Ho Chi Minh-Ville. Si les premiers projets ont été mis en œuvre et financés par les pouvoirs publics vietnamiens, les plus récents sont le fruit de coopération bilatérale (Coopération belge) ou internationale par le biais d'institution de financement (WB, ADB, JIBIC). À terme, les autorités annoncent le déplacement en périphérie d'un million de personnes, soit près d'un cinquième de la population métropolitaine.

Face à ces opérations de grande envergure impliquant largement les autorités et les services métropolitains, des ONG (ENDA, VET) commencent à initier des projets de relogement planifié, mais cette fois avec le concours d'autorités locales (Districts, quartiers) et à travers des échelles d'intervention beaucoup plus réduites. Si les programmes étatiques à grande échelle privilégient généralement des options de relogement sur place en immeuble collectif, les projets mis en œuvre plus récemment par des ONG à Ho Chi Minh-Ville ont retenu l'alternative des parcelles assainies (sites & services) et de l'autoconstruction.

Contrairement à leurs objectifs officiels qui visent à l'insertion sociale et la réhabilitation des conditions de vie des personnes déplacées, les grandes opérations de relogement planifié réalisées à Ho Chi Minh-Ville se sont révélées sélectives et discriminatoires. Elles affectent les populations déplacées de manière négative sur le plan résidentiel (perte du terrain, du logement, de l'accès aux équipements publics, etc.), social (déstructuration des réseaux de sociabilité, etc.) et économique (déstructuration des réseaux économiques, augmentation des dépenses, etc.) (WUST 2001, GUNNEWIEK, MOSSELMAN 1995)

Ces impacts socio-économiques négatifs qui sont le plus souvent interdépendants, peuvent être assimilés à des effets d'exclusion dans la mesure où ils tendent à réduire l'insertion des populations défavorisées dans le système social et à renforcer la précarité de leurs conditions de vie. Dans le but d'atténuer ces formes d'exclusion, les populations déplacées tentent de réduire la précarité de leur situation en ayant recours à des stratégies d'insertion urbaine. Dans certains cas, elles se concrétisent aussi par une mobilité résidentielle ou des formes de revendications plus ou moins directes. Pour une partie non négligeable des populations déplacées, ces tactiques d'intégrations se matérialisent à terme par la reproduction de nouvelles zones d'habitat précaire (WUST 2001).

Cependant, face aux coûts sociaux engendrés par ces opérations, il semble que certains acteurs métropolitains bénéficient de manière plus ou moins directe des programmes de relogement planifié. Même si peu d'études traitent de la question, tout nous laisse penser que certains acteurs privés et publics (entreprises d'État) profitent directement ou indirectement de la plus-value dégagée par la mise en valeur des quartiers précaires évacués et l'assainissement du canal. D'autres acteurs tireraient parti du phénomène de revente des appartements par les relogés en profitant, de manière détournée, des subventions étatiques. Finalement, les familles exclues des opérations de relogements qui vont s'installer dans les zones périurbaines, seraient un des moteurs au développement de phénomènes de spéculation foncière en périphérie. En ce qui concerne les opérations de moindre envergure initiées par des ONG, il semble également qu'elles soient propices au développement d'effets pervers. Cependant, ces incidences socio-économiques pourraient s'avérer moins pernicieuses que celles engendrées par les programmes de relogement planifié de grande envergure mis en œuvre par les autorités métropolitaines.

Objectifs, cadre conceptuel et hypothèses

Cette recherche vise à comprendre dans le cadre d'opérations de relogement planifié de zones d'habitat précaire d'échelles d'intervention différentes (grands programmes, micro projets), les logiques et les mécanismes qui sont générateurs d'effets socio-économiques pervers, et ce tant au niveau des coûts sociaux que des bénéfices engendrés. Cette approche comparative vise également à montrer de quelles manières, dans un contexte de métropolisation avancée, sont élaborés et mis en œuvre des projets urbains qui s'inscrivent dans le cadre d'une politique de l'habitat et par quels processus ils se démarquent le plus souvent des objectifs qu'ils se sont fixés. En tant que laboratoire de réflexion sur le logement des plus pauvres, cette recherche a aussi l'ambition de s'appuyer sur une méthodologie qui vise à produire des résultats opérationnels. En plus de dépasser les conflits qui opposent les partisans du "small is beautiful" à ceux du "tout au global", nous avons tenté d'associer notre démarche critique au concept de développement durable.

Les objectifs proposés s'inscrivent donc dans un cadre théorique qui s'articule autour de trois grands domaines de connaissance différents, mais largement interdépendants:

- La métropolisation des pays en développement mobilise principalement les savoirs qui touchent aux processus de globalisation et de polarisation des échanges internationaux et à l'influence qu'ils exercent sur la dynamique urbaine des plus grandes agglomérations. Cette problématique s'attache à voir de quelle manière ces processus se traduisent par une situation de pénurie ou, plus rarement, de croissance économique et comment ils renforcent ou génèrent des mécanismes d'exclusion et tendent à une dualisation des sphères économiques, sociales ou politique et à une fragmentation de l'espace métropolitain. Il s'agit également d'évaluer la dynamique métropolitaine et les impacts

qu'elle peut avoir sur l'essor de la pauvreté, le déploiement des zones d'habitat précaire et l'évolution des disparités sociospatiales en matière d'accès aux services et équipements publics. Suivant des logiques de type centre-périphérie, ces processus peuvent se matérialiser par une requalification progressive des centres métropolitains en quartier d'affaires et de commerce international et surtout par une croissance non maîtrisée des espaces résidentiels périphériques.

- Le relogement planifié des zones d'habitat précaire qui peut être assimilé à une forme de mobilité spatiale involontaire, non discriminatoire et définitive, relève de la problématique de l'évaluation des politiques publiques urbaines. Au-delà de comprendre la nature des mécanismes socio-économique qui sont à l'origine de telles opérations, elle vise à analyser l'ensemble des valeurs, des normes et des pratiques institutionnelles véhiculées par les projets de déplacement planifié, mais aussi les rôles et les stratégies des différents acteurs impliqués selon leur échelle d'intervention. Il s'agit également de comprendre les effets socio-économiques produits par ce type de programme urbain. D'un côté, cela passe par l'évaluation des impacts directs et indirects du déplacement sur les conditions de vie et la situation résidentielle des relogés. D'un autre côté, il s'agit d'analyser les mécanismes de défense et d'intégration qu'ils mettent en place, comme les phénomènes de revendication populaire ou mobilité résidentielle, en les mettant en perspective avec l'évolution du marché foncier et la dynamique de développement des zones d'habitat précaire en périphérie.
- Le développement durable en milieu urbain se fonde sur les connaissances qui évaluent les relations conflictuelles qui existent entre les concepts de développement urbain, de justice sociale et de durabilité écologique. Postulant que le développement est un processus à la fois obligatoire, par le modèle de consommation qu'il impose et impossible, parce qu'il ne fournit pas les moyens que ce modèle suppose, notre réflexion s'inscrit dans une optique réaliste qui vise à limiter les dégâts en proposant des remèdes palliatifs qui s'inscrivent dans un système que l'on sait pervers. Elle portera essentiellement sur les dimensions sociales, économiques, politique et spatiales du développement, au détriment de sa dimension écologique. À travers une approche opérationnelle, elle sera axée tout particulièrement sur les mécanismes d'intégration résidentielle des plus pauvres en milieu métropolitain et les processus de prise en compte des aspirations et des contraintes de ces populations dans les opérations de relogement planifié.

À ces trois lignes directrices évoquées, il est indispensable de porter une attention toute particulière au contexte vietnamien, qui, par ses spécificités historiques et contemporaines, nous permet de rendre compte d'une situation caractéristique: celle d'un processus de développement métropolitain qui s'inscrit dans une dynamique de croissance économique rapide et de transition socialiste vers l'économie de marché.

Sur la base de ce cadre théorique, voici les quatre hypothèses que nous avons retenues pour orienter l'ensemble de cette recherche et servir de fil conducteur à la réalisation des activités scientifiques qui lui sont liées:

- La métropolisation de Ho Chi Minh-Ville et les mutations qu'elle induit en matière de modes de gestion urbaine, d'aménagement de l'espace et de politiques de l'habitat se traduisent par une libéralisation du marché foncier, une diversification et une internationalisation des opérateurs urbains, mais aussi par une croissance des pressions pesant sur les zones d'habitat précaire et une multiplication des opérations de relogement planifié de ces quartiers à travers différentes échelles d'intervention.
- Les grands programmes de relogement planifié de zones d'habitat précaire qui s'inscrivent dans le cadre de la législation, des politiques de l'aménagement et des plans directeurs métropolitains, misent sur des modèles d'implémentation non participatifs. Ils se soldent par des effets socio-économiques qui entraînent, à des échelons divers, une répartition inégalitaire des bénéfices engendrés par les projets. Les coûts sociaux supportés par les plus défavorisés se traduisent par une précarisation de leurs conditions de vie et une dégradation de leur situation résidentielle.
- Les micro projets de relogement planifié de zones d'habitat précaire se développent à une échelle très locale, en marge du cadre institutionnel et des axes prioritaires de l'aménagement métropolitain, en s'appuyant sur des démarches intégrationnistes et participatives. Ces projets se soldent par une répartition plus équitable des bénéfices engendrés et atténuent les impacts socio-économiques affectant les plus pauvres. Ils souffrent néanmoins d'une absence de reconnaissance de la part des autorités métropolitaines ce qui peut mettre en cause, à terme, leur pérennité et la sécurité résidentielle des personnes déplacées.
- Au-delà de minimiser les opérations, une politique durable en matière de relogement planifié devrait favoriser les projets ciblés à une échelle très locale au détriment des programmes de grande envergure. Elle devrait également miser sur l'instauration de modes opératoires participatifs intégrant tous les acteurs métropolitains impliqués. Si la participation populaire facilite la prise en compte des demandes formulées et latentes des plus défavorisés, elles devraient favoriser un partage plus équitable des bénéfices générés par le relogement planifié et la mise en place de mesures qui renforcent

l'intégration urbaine des plus pauvres et le contrôle du marché foncier. Cependant, si l'importation de modèles de développement exogènes par le biais de l'expertise internationale peut être favorable à l'expérimentation et à la recherche d'instruments novateurs, elle devrait s'inscrire dans une logique de respect des contraintes et de mise en valeur des ressources du cadre institutionnel vietnamien.

Afin d'assurer un caractère opérationnel à cette recherche, nous avons appréhendé les phénomènes étudiés dans leurs différentes dimensions: scientifique et technique, sociale et culturelle, économique et financière, politique et institutionnelle. Nous avons tenté d'intégrer cette multidimensionnalité dans le processus de recherche, selon trois critères d'application:

- Interdisciplinarité de la recherche par la mise en place d'une équipe de chercheurs conjuguant les apports des sciences sociales et humaines aux acquis des sciences techniques et urbaines.
- Applicabilité de la recherche par son orientation vers la production d'instruments opérationnels servant d'aide à la décision.
- Dialogue interinstitutionnel et instauration d'un partenariat constructif entre les scientifiques et les opérateurs publics (niveau quartier, districts, province) et internationaux (ONG, Institutions de coopération, banques).
- Dynamique participative à travers une recherche centrée sur les habitants affectés par les opérations d'aménagement urbain et visant à promouvoir l'affirmation d'aspiration collective.

Méthodologie

La recherche-action est au centre de la méthodologie que nous avons utilisée dans le cadre de la mise en œuvre du programme. Cette méthode s'appuie à la fois sur la qualité d'une démarche scientifique interdisciplinaire, le caractère participatif du processus de recherche et l'opérationnalité des résultats. Dans les limites du contexte vietnamien, elle s'est articulée autour des principes suivants:

- intégrer toutes les disciplines scientifiques et techniques indispensable à la compréhension de l'objet de recherche.
- s'appuyer sur la participation des habitants, et ce tant au niveau de la collecte des données que de la réalisation des travaux de recherche.
- rendre opérationnels les résultats de la recherche en associant les acteurs métropolitains impliqués (autorités métropolitaines et locales, services urbains, ONG, opérateurs internationaux, etc.).
- procéder selon une démarche itérative par la restitution et la discussion régulière des résultats obtenus avec les partenaires et par la recadrage de la problématique.

Une équipe interdisciplinaire et internationale de recherche a été mise en place et comprend architectes, urbanistes, sociologues, politologues et économistes. Elle est constituée des institutions de recherche et de développement suivantes:

En Europe:

- LASUR, EPFL (Suisse)
- VeT (Lyon-France)

Au Vietnam:

- VeT (HCMV-Vietnam)
- CSD, ISS (HCMV-Vietnam)

À Ho Chi Minh-Ville, un groupe de travail interdisciplinaires s'est réuni de manière bihebdomadaire. Il était constitué de chercheurs de VET et de l'Institut en sciences sociales et humaines. Placé sous la supervision conjointe du LASUR et VET-France, ce groupe de travail a été chargé d'organiser et de planifier les activités de recherche, et tout particulièrement celles qui concernaient la collecte des données, les relations avec la population et les acteurs métropolitains et les contacts avec les opérateurs vietnamiens et internationaux impliqués dans le relogement planifié à Ho Chi Minh-Ville et au Vietnam.

Collecte des données et terrains d'étude

Sur le plan scientifique, les techniques principales de collecte de données qualitatives et quantitative ont été:

- L'analyse documentaire, par l'étude des données statistiques et institutionnelles concernant grands programmes et micro projets de relogement planifié.
- Les entretiens compréhensifs réalisés avec des informateurs issus des populations suivantes:
 - responsables vietnamiens et étrangers impliqués dans des opérations de relogement planifié (*Nhieu Loc-Thi Nghe, Tan Hoa-Lo Gom, etc.*)
 - responsables vietnamiens et étrangers impliqués dans le micro projet (*Binh Trung Dong*)
 - foyers résidant dans les zones d'habitat précaire à évacuer (*Binh Trung Dong*)
 - foyers relogés dans le cadre de micro projets/parcelles assainies (*Binh Trung Dong*)
 - foyers qui ont revendu/sous-loué leur logement/parcelles assainies (*Binh Trung Dong*)
 - foyers qui ont acheté/sous-loué un logement/parcelles assainies (*Binh Trung Dong*)

Parallèlement à cela, nous avons utilisé les matériaux récoltés dans le cadre:

- d'entretiens réalisés en 1998 auprès des populations affectées par le programme de relogement *Nhieu Loc-Thi Nghe*:
 - foyers résidant dans des zones d'habitat précaire à évacuer (rives du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*)
 - foyers relogés dans le cadre de ce programme (immeubles collectif)
 - foyers qui ont revendu/sous-loué leur logement dans le cadre de ce programme
 - foyers qui ont acheté/sous-loué un logement dans le cadre de ce programme
- d'une enquête par questionnaire réalisée en 1997 et portant sur les familles relogées dans les immeubles collectifs du programme *Nhieu Loc-Thi Nghe* (400 foyers).

1. DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE À HO CHI MINH-VILLE

1.1. REGARDS CROISÉS SUR L'ASIE DU SUD-EST

La logique du développement du Vietnam et particulièrement de Ho Chi Minh-Ville est à mettre en perspective avec l'évolution récente des pays et des métropoles du Sud-Est asiatique. En effet, bien que la région concentre une grande diversité de situations locales, il n'en demeure pas point une communauté de caractères propres à l'Asie du Sud-Est.

1.1.1. Entre diversité et unité

Considérer l'Asie du Sud-Est comme un ensemble unitaire est par trop réducteur et gomme, de ce fait son apparente diversité tant géographique, linguistique, culturel que politique et économique. Géographiquement, le Nord de l'Asie du Sud-Est est rattaché à la chaîne Himalayenne: point d'origine de grands fleuves qui desservent en aval de longues plaines et deltas. Au Sud, la région se prolonge en un chapelet d'îles, comprenant deux grands archipels, l'Indonésie (13'700 îles et îlots) et les Philippines (7'107). Sur le plan linguistique et ethnique, la région constitue une véritable mosaïque de langues, comprenant cinq grandes familles différentes. Cette complexité a été accentuée par de nombreux courants migratoires ayant une origine soit coloniale, soit directement régionale, comme la diaspora chinoise, dont le poids économique est devenu déterminant dans la région.

Du point de vue culturel et religieux, la région reste largement influencée par les cultures traditionnelles préexistantes. Cependant, les multiples échanges avec l'extérieur ont contribué à l'introduction de traits de civilisations exogènes : le bouddhisme, l'hindouisme puis l'islam. Relevons ici que le Vietnam a ainsi intégré les valeurs confucéennes issues de la présence chinoise. Les différentes colonisations ont également eu leur influence, tant sur les horizons culturels que sur les modes d'institutionnalisation du pouvoir dans les Etats du Sud-Est asiatique. Suite aux indépendances, les nouveaux Etats ont tenté de rechercher dans leurs traditions culturelles les bases de leur construction. Là encore, la multiplicité des modèles prédomine : royaume, sultanat, union, république, etc. La démocratie reste, hormis en Thaïlande et aux Philippines, minoritaire. À l'inverse, le panel des régimes non démocratiques est largement représenté : dictature militaire (Birmanie), parti unique (Vietnam, Laos), autocratie (Brunei), régime autoritaire (Malaisie, Singapour) et régime autoritaire chaotique (Cambodge, Indonésie) (RICHER 1999).

Tableau X: Indicateurs économiques dans les pays d'Asie du Sud-Est

	Indonésie	Malaisie	Thaïlande	Philippines	Cambodge	Vietnam
PIB réel par habitant (PPA)						
- 2000	3'043	9'068	6'402	3'971	1'446	1'996
- part du revenu des 20% les plus riches (1998)	41.1	54.3	48.4	52.3	47.6	45.5
- part du revenu des 20% les plus pauvres (1998)	9.0	4.4	6.4	5.4	6.9	8.0
- écart entre les quintiles	4.6	12.4	7.6	9.8	6.9	5.6
- indice de Gini	31.7	49.2	41.4	46.2	40.4	36.1
Croissance annuelle du PIB (%)						
- 1975-2000	4.4	4.1	5.5	0.1	1.9	4.8
- 1990-2000	2.5	4.4	3.3	1.1	2.0	6.0
Distribution du PIB par secteurs (%)						
- agriculture (2000)	17	12	10	17	51	25
- industrie (2000)	47	40	40	30	15	34
- services (2000)	36	48	49	53	35	40
Investissement directs étrangers (% du PIB)						
- 2000	-3.0	1.9	2.8	2.7	3.9	4.1
Dépenses publiques (% du PIB)						
- éducation (1995-1997)	1.4	4.9	4.8	3.4	2.9	3.0
- santé (1998)	0.8	1.4	1.9	1.6	0.6	0.8
- militaire (2000)	1.1	1.9	1.6	1.2	2.4	-
- service de la dette (2000)	12.2	6.7	11.5	9.0	1.0	4.2
Espérance de vie à la naissance (années)						
- 2000	66.2	72.5	70.2	69.3	56.4	68.2
Taux d'alphabétisation des adultes (%)						
- 2000	86.9	87.5	95.5	95.3	67.8	93.4
Taux de mortalité infantile						
- 2000	35	8	25	30	93	30

Sources: UNDP 2002, WB 2002

Cette diversité est cependant contrebalancée par l'existence de caractères communs constitutifs de l'Asie du Sud-Est. Ainsi, le régime des moussons favorise l'essor de la forêt tropicale, laissant libre de couverture végétale les vallées alluviales et les deltas. Seules ces zones fertiles sont propices à l'agriculture et concentrent par conséquent la majeure partie de la population. Qualifiées "d'hydrauliques" à cause de leur maîtrise de l'eau et de l'irrigation, les sociétés d'Asie du Sud-Est ont pu accroître leur démographie par le biais d'une agriculture intensive¹. Ce phénomène explique l'importance de la population rurale et

¹ En raison de ses réalisations dans le delta du fleuve Rouge, la société vietnamienne est considérée comme celle qui a réalisé les ouvrages les plus puissants et les mieux coordonnés de l'Asie du Sud-Est. RUSCIO A. (éd.), 1989, *Viet Nam: l'histoire, la terre, les hommes*. Paris, L'Harmattan.

les taux d'urbanisation relativement faibles. Cependant, dès le milieu du siècle, un exode rural massif consécutif à la forte densité de population dans les campagnes, (1'000 habitants/km²), a entraîné une explosion des plus grandes métropoles.

Sur le plan économique, des écarts importants apparaissent entre les pays Sud-Est asiatiques, allant, en 2000, de 9'068 PPA² par habitants en Malaisie contre 1'446 PPA au Cambodge, soit plus de six fois moins³ (voir tableau X). Cependant, au-delà des divergences idéologiques, on assiste à l'adoption de politiques économiques similaires, basées sur les industries d'exportation. Ce modèle trouve sa source dans la stratégie appliquée par le Japon dans les années 1950 et par la suite par les nouveaux pays industrialisés (NPI). À la croisée du modèle libéral et de la rupture avec le système capitaliste, ce mode de développement privilégie l'industrialisation, tout en nécessitant une forte intégration dans l'économie mondiale. Initialement, ce mode de développement mise sur une main d'œuvre peu qualifiée, mais abondante et peu rémunérée pour une production à faible valeur ajoutée. Ce qui implique d'importantes créations d'emplois dans le secteur industriel au détriment du secteur agricole. Basée sur l'intervention étatique pour la mise en place de réformes économiques, le soutien à l'effort industriel et la promotion des investissements, cette stratégie vise à terme à acquérir une position dominante dans un secteur industriel bien spécifique. L'adoption de ce modèle de développement a induit dans les NPI d'Asie du Sud-Est de forts niveaux de croissance dès le début des années 1970, ces derniers n'ayant pas ou peu été touchés par la récession mondiale des années 1980. Cet essor s'est traduit par un accroissement rapide des revenus et une tendance à l'émancipation féminine, à travers le recours massif au travail des femmes. Cependant, il faut relever que ce modèle associant industrialisation et exportation a été partiellement ébranlé par la crise asiatique de 1997. Due à des taux d'investissement trop élevés, cette crise a obligé certains États à prendre des mesures drastiques pour stabiliser leur économie. Si certains ne remettent pas en cause ce modèle de développement, la crise découlant plus de stratégies économiques inadéquates, d'autres y voient des blocages structurels résultants de la mondialisation de l'économie, de l'essor des marchés financiers⁴ et de politiques trop libérales (MAURER 1998, RICHER 1999). Notons tout de même ici que les solutions proposées pour sortir de la crise ont varié d'un pays à l'autre. La Thaïlande et l'Indonésie ont été obligés de mettre en place une politique d'ajustement structurel imposé par le FMI, alors que la Malaisie a opté pour une politique de contrôle des changes et de relance de la demande à travers l'allocation d'importants fonds publics aux entreprises (CAMROUX 2001).

Sur le plan politique, les performances économiques ont contribué au nivellement progressif des différences idéologiques et de la diversité des systèmes politiques en présence. L'ASEAN⁵, destinée initialement, à endiguer le communisme au travers notamment du développement économique, regroupe aujourd'hui tous les États de la région. Elle assure la promotion d'un libéralisme à l'asiatique basé sur une communauté de valeurs culturelles: l'ordre et l'harmonie, la tolérance et le syncrétisme, mais aussi la hiérarchie sociale et la légitimation du pouvoir. Cette idéologie fédératrice valorise l'économie et propose sur le plan social une réponse orientale aux valeurs prétendues universelles imposées par l'Occident. Elle s'oppose à la prépondérance de l'individualisme au profit d'un rôle central donné à la famille, considérée comme élément constitutif de la société. La famille prime sur l'individu, la communauté sur la famille et la nation sur la communauté. Cette hiérarchie implique une forme d'effacement de l'individu face au groupe, et la cohésion sociale, raciale ou religieuse n'est possible que grâce au consensus et à l'absence de conflits. De plus, cette conception holistique de la société, au demeurant intéressante, sert de légitimation à des régimes souvent peu démocratiques (CASSEN 1995).

Relevons tout de même ici que ce mode de penser offre plusieurs avantages. Il propose une alternative asiatique au sentiment de dépendance résultant de la décolonisation, et fait la promotion du développement économique en escamotant ainsi la démocratisation et les Droits de l'Homme. Il s'agit donc d'élargir la liberté économique (certains parlent de "*moneythéisme*"⁶), tout en assurant une cohésion sociale basée sur la stabilité politique, l'ordre public et la lutte contre les déviances sociales.

Il faut noter ici que depuis la crise asiatique de 1997 et les changements politiques qu'elle a impliqués, les pays de l'ASEAN ne semblent plus s'aligner derrière une ligne politique vraiment cohérente et unitaire. Les faiblesses politiques internes, couplées à une paralysie régionale, menacent à la fois les

² L'unité retenue par le PNUD est la parité de pouvoir d'achat (PPA).

³ Notons ici que le niveau économique de la Métropole-Etat de Singapour reste une exception en Asie du Sud-Est. UNDP, 2002, *Rapport mondial sur le développement humain 2002*. Paris, Economica.

⁴ Le développement des marchés financiers est à l'origine de la création d'une "bulle financière", totalement déconnectée de la sphère économique réelle. Cette déconnexion peut être interprétée comme un risque majeur pour la stabilité de l'économie mondiale. BEN HAMMOUDA H., 1998, *Eléments pour une grille de lecture de la crise en Asie*. In *Alternatives Sud*, vol. 5, n° 3, pp. 101-135

⁵ Association of Southeast Asian Nations.

⁶ Certains auteurs voient dans le libéralisme asiatique une dimension religieuse, une forme de culte de l'argent. CASSEN B., 1995, *Du bon usage des "valeurs asiatiques": un concept sur mesure né à Singapour et à Kuala-Lumpur*. In *Le Monde Diplomatique*, août 1995, p.2.

⁷ Plus particulièrement en Indonésie, avec la chute du régime Suharto et en Thaïlande, avec le changement de gouvernement et la nouvelle constitution.

projets nationaux et le développement d'une entité régionale. De plus, certains indices laissent prévoir la construction d'un ensemble plus large regroupant, outre l'ASEAN, la Chine, le Japon et la Corée du Nord. Ce nouveau bloc asiatique pourrait faire contrepoids à la NAFTA⁸ et à l'Union Européenne (CAMROUX 2001).

1.1.2. Sur la route de la métropolisation

La densité de la population est particulièrement élevée dans les pays d'Asie du Sud-Est: 100 habitants/km² contre seulement 26 en Afrique et 23 en Amérique Latine. Jusqu'à une période récente, la croissance démographique s'est concentrée dans les régions rurales, et ça n'est que depuis trois décennies qu'elle s'est reportée en milieu urbain. Ce phénomène résulte d'un processus d'industrialisation rapide des zones urbaines et d'immigration massive de populations vivant dans des zones rurales surpeuplées. Bien que les taux d'urbanisation soient encore relativement bas comparés aux autres pays en développement, les agglomérations du Sud-Est asiatique attirent annuellement près de 5'000'000 de migrants ruraux, et ce principalement en direction des grandes métropoles.

Tableau X: Croissance urbaine et accès aux infrastructures dans les pays d'Asie du Sud-Est

	Indonésie	Malaisie	Thaïlande	Philippines	Cambodge	Vietnam
Population urbaine (%)						
- 1980	22	42	17	38	12	19
- 2000	41	57	22	59	16	24
Taux de croissance urbaine annuel (%)						
- 1980-2000	8.1	6.6	3.3	7.3	6.9	4.1
Accès à l'eau potable (% pop urbaine)						
- 1990	90	-	83	94	-	81
- 2000	91	-	89	92	53	81
Accès à l'assainissement (% pop urbaine)						
- 1990	76	-	97	85	-	86
- 2000	87	-	97	92	58	86

Sources: UNDP 2002, WB 2002

Le phénomène de métropolisation des villes d'Asie du Sud-Est se concentre sur une ou deux agglomérations dominantes au détriment du reste du réseau urbain, ces dernières agissant comme des pôles de développement cumulatif stimulant à la fois la croissance économique et démographique. Caractérisées par de forte densité de population, ces métropoles suivent un schéma de développement similaire. La croissance de ces aires métropolitaines s'appuie sur les trois principes morphogénétiques suivants (BASSANDET AL. 1996):

- *la densification d'un noyau existant;*
- *l'extension et la déconcentration du tissu à partir du noyau central;*
- *la reproduction de nouveaux centres organisés en réseaux.*

Cependant, la situation des noyaux centraux, propices aux centres d'affaires internationaux, au commerce ou au tourisme, mais aussi à la valorisation foncière, s'oppose aux zones plus périphériques, constituées pour une part non négligeable d'habitat précaire et d'espaces hétérogènes de production informelle. Ainsi, on estime que 25% à 35% de la population urbaine des métropoles d'Asie du Sud-Est vit dans des zones d'habitat précaire (PERNIA 1992)⁹. Au-delà, d'une crise structurelle du logement résultant de la démographie, ces agglomérations sont confrontées à une pénurie d'infrastructures et de services techniques, qui se traduisent par une absence d'accès direct à l'eau potable et aux équipements sanitaires de base (égouts, fosses septiques, latrines, etc.) pour les populations urbaines défavorisées. La conjonction des facteurs démographiques, de concentration spatiale et de déficiences d'infrastructures, pèse fortement sur l'écosystème de ces métropoles. On assiste à une dégradation rapide de l'environnement urbain à travers la pollution des ressources hydriques et le rejet des déchets, mais aussi par les nuisances liées à l'explosion du trafic motorisé (PERNIA 1992).

1.2. UN PROCESSUS HISTORIQUE

À la croisée des routes et civilisations, Ho Chi Minh-Ville reste marquée par de multiples influences, tant dans sa structure spatiale que dans le développement socioculturel de sa population. Baptisée *Gia Dinh* lors de sa fondation au 17^{ème} siècle, la ville va profiter de sa situation géographique, pour devenir un centre économique et politique important dans la région d'Asie du Sud-Est. Initialement, centre de distribution pour le Cambodge et la Thaïlande des denrées du delta du Mékong, la ville va devenir progressivement un pôle d'importation des produits manufacturés occidentaux. Sa localisation, point de contact entre les Indes et l'empire chinois, carrefour des routes maritimes et terrestres, à proximité des comptoirs commerciaux de la région, lui confère une situation stratégique. Ville-citadelle de l'empire

⁸ Accord de libre échange nord-américain.

⁹ À titre d'exception, notons que les autorités de Singapour ont réussi à éradiquer pratiquement toutes les zones d'habitat précaire de la métropole.

d'Annam, *Gia Dinh*, prise par les forces coloniales françaises en 1859, sera rebaptisée Saigon et deviendra rapidement une des cités marchandes¹⁰ les plus dynamiques d'Asie du Sud-est.

1.2.1. La période coloniale française

La bipolarisation de l'espace urbain consécutive à l'influence coloniale française se traduit par l'essor progressif de deux centres urbains. Le premier, Saigon, correspond aux standards européens et est constitué de quartiers administratifs et résidentiels planifiés. Le second, *Cholon*, à dominante autochtone et chinoise, regroupe de façon plus spontanée quartiers marchands et résidentiels. Ainsi, l'urbanisation de Saigon résulte du modèle colonial intégrant à la fois des considérations hygiénistes, militaires et ségrégationnistes. À cela s'ajoute le développement d'un ensemble de services et d'équipements nécessaires à l'administration et à l'exploitation économique coloniale (port, gare, poste, etc.). Finalement, la promotion du modèle français passe également par la construction d'écoles, d'hôpitaux, d'églises et de parcs publics souvent destinés aux classes autochtones privilégiées.

À l'inverse, *Cholon* n'a pas fait l'objet d'une véritable planification urbaine, les autorités françaises privilégiant le laisser-faire. Il s'ensuit un développement plus spontané qui s'appuie sur le modèle du compartiment chinois. Ce dernier matérialise un parcellaire étroit et allongé, optimisant l'utilisation et la densification de l'espace. Ce type d'urbanisation de concentration induit une réduction progressive des espaces non construits. Il s'oppose en cela aux exigences de l'urbanisme colonial. Cette dichotomie entre Saigon et *Cholon* s'estompera au cours de ce siècle suite à la fusion progressive des deux pôles urbains et à l'incapacité des pouvoirs publics à maîtriser la croissance métropolitaine.

De 40'000 habitants en 1863, la population de Saigon, surnommée alors la "Perle de l'Orient", passe à 460'000 à la veille de la Seconde Guerre mondiale (QUACH-LANGELET 1991a).

1.2.2. La période néocoloniale américaine

L'issue de la première guerre d'Indochine (1946-1954) conduit à la division du pays en deux Etats distincts et provoque des flux migratoires du nord vers le sud du Vietnam. Fuyant le régime communiste des milliers de familles s'installent à Saigon, dont la population passe de 500'000 à 2'000'000 d'habitants entre 1946 et 1954. Les autorités sud-vietnamiennes n'arrivent pas à maîtriser cette implantation massive. Le tissu urbain croît de façon spontanée, en dehors de tout contrôle étatique, et l'on assiste à la naissance des premières zones d'habitat précaire. Dès 1965, face à l'intensification de la guérilla communiste en milieu rural, l'état major américain opte pour la concentration des populations rurales dans des "hameaux stratégiques" ou les poussent à s'installer directement en milieu urbain. Il s'ensuit, entre 1965 et 1974, le déplacement de près de 10 millions de paysans pauvres, dont une part non négligeable s'installe à Saigon (TRIFT 1987). Cette dernière voit sa population passer en moins de 10 ans de 2'500'000 d'habitants à plus de quatre millions (QUACH-LANGELET 1991a). Les autorités de Saigon ne pouvant prendre en charge cet afflux de population, les nouveaux arrivants s'installent de manière provisoire sur les rares terrains disponibles. Les quartiers spontanés grossissent et se développent le long des canaux de la ville. Près d'un tiers de la population, constituée de migrants ruraux défavorisés, réside alors dans des habitations sommaires, sans confort et infrastructures (QUACH-LANGELET 1991a). L'urbanisation sauvage est étroitement liée à une économie de guerre dépendante du soutien américain. Les insuffisances de l'appui économique américain laissent une part importante de la population dans une situation de précarité, qui n'a d'autres solutions que d'exercer des activités informelles, voire illégales. On assiste alors à l'essor d'activités prohibées (prostitution, drogues, jeux d'argent, etc.). À l'issue du conflit, le Sud Vietnam compte plus de 4'000'000 de blessés ou d'invalides, 3'000'000 de personnes atteintes de maladies vénériennes, 500'000 prostituées, 300'000 drogués et 850'000 orphelins (NGUYEN DUC NHUAN 1978). Outre l'impact direct sur la population de Saigon, la période de guerre a renforcé le décalage culturel séparant le Nord du Sud du pays, Hanoi de Saigon. Dans les représentations mentales, le Sud se caractérise par une prédisposition au métissage, à l'éclectisme et à la superficialité au détriment de la tradition confucéenne (BROCHEUX, HEMERY 1995).

1.2.3. La naissance de Ho Chi Minh-Ville

À la réunification du pays en 1975, Saigon est rebaptisée Ho Chi Minh-Ville. Au-delà du symbole, ce changement marque l'adoption d'un mode de développement communiste, calqué sur le modèle soviétique et en vigueur dans le Nord du pays depuis 1954. S'appuyant sur un large secteur agricole et une industrialisation légère, ce processus de développement implique centralisation, planification et se

¹⁰ En Asie du Sud-Est, une distinction doit être réalisée entre cités agraires et cités marchandes. Les premières, à l'image d'*Angkor*, constituent le pôle de développement d'une vaste région agricole et sont au centre d'un important réseau hydraulique d'irrigation. Les cités agraires assurent leur développement grâce aux produits de la terre. Par contre, les cités marchandes, à l'image de Saigon, se sont développées de manière plus anarchique le long des routes maritimes en profitant de la dynamique du commerce mondial. LOMBARD D., 1970, Pour une histoire des villes du Sud-Est asiatique. In *Annales ESC*, n° 4, pp. 842-856.

fonde sur la propriété collective des moyens de production. Dès lors, l'organisation politico-administrative applique le principe du "centralisme démocratique" et une division territoriale en unités hiérarchiquement emboîtées (nation, provinces, districts, quartiers, unités de voisinage, etc.). Si ce fonctionnement offre aux autorités locales une certaine autonomie, il facilite également le contrôle social des populations.

Parallèlement à cela, le gouvernement communiste met en place dans le Sud un vaste programme de désurbanisation, dont les objectifs sont la limitation du développement urbain et le rééquilibrage des populations du pays. Relevons qu'en 1975, le taux d'urbanisation du Sud Vietnam est de 43% contre 11% pour le Nord du pays (DESBARATS 1987). Ce programme de désurbanisation accompagne la réorganisation d'une économie dévastée qui n'offre pas suffisamment d'activités aux populations urbaines. Ce nouvel essor des activités rurales vise également à l'autonomie alimentaire. Enfin, la dimension politique de ce programme a pour objectif de neutraliser les élites et les classes moyennes (militaires, policiers, commerçants, etc.) du régime fantoche auxquels sont associés les migrants récents installés dans des zones d'habitat précaire (TRIFT FORBES 1986, DELALANDE 2000).

Pour accueillir ces populations urbaines, les autorités vont aménager des Nouvelles Zones Economiques (NZE), sortes de pôles de développement en périphérie rurale. Ainsi, près de deux millions et demi d'habitants retournent à la campagne, dont de nombreux ex-saïgonnais. Parallèlement à cela, 700'000 fonctionnaires et cadres politiques nordistes viennent s'installer dans le sud du pays, principalement à Ho Chi Minh-Ville. Ces mesures sont mises en œuvre dans un contexte assez répressif et de contrôle social (déportation et rééducation de 300'000 personnes). Les activités économiques privées sont prohibées et l'économie de rationnement s'installe. Il en résulte un exode illégal massif: les *Boat People* (GUNNEWIEK, MOSSELMAN 1995, TRIFT FORBES 1986, DELALANDE 2000).

Les résultats de la désurbanisation sont pour le moins limités: entre 1975 et 1979, Ho Chi Minh-Ville perd seulement une faible part de sa population. En effet, nombreux sont les déplacés qui reviennent s'installer illégalement dans des zones d'habitat précaire. Ce phénomène s'accroît au cours des années 1980 et se cumule à une nouvelle vague d'exode rural, suite au relâchement du contrôle social. L'aménagement et la planification urbaine seront les parents pauvres de cette période, soit par manque de moyens financiers, soit par l'ampleur des chantiers à mettre en œuvre. Les projets dans le domaine des infrastructures ou du logement social seront peu nombreux.

1.3. UN PROCESSUS ÉCONOMIQUE

1.3.1. La politique du *Doi Moi*

Dès 1986, les dirigeants vietnamiens mettent en œuvre une nouvelle politique économique appelée "changer et faire du neuf" (*Doi Moi*). Deux facteurs principaux en émergent: d'un côté, il s'agit de libéraliser l'économie et les forces de production et, d'un autre côté, assurer la coopération internationale et l'intégration du Vietnam dans l'économie mondiale.

Outre la volonté d'appliquer les principes d'une économie de marché à "orientation socialiste", la politique de changement vise à améliorer rapidement les conditions de vie d'une population épuisée par des années de privations. La rénovation entreprise en 1986 s'opère en trois phases qui vont dynamiser le processus de métropolisation de Ho Chi Minh-Ville (NORLUND, GATES, VU CAO DAM 1995, VIENNE DE 1994, LE DANG DOANH 2001):

- *La première phase* (1986-1989) privatise le secteur économique. Cette libéralisation concerne autant le secteur agricole que les entreprises étatiques¹¹. La création de petites et moyennes entreprises est soutenue, ainsi qu'un système bancaire et de crédit destiné à dynamiser le marché intérieur et financer le secteur d'exportation. Cela se traduit également par une ouverture aux investissements étrangers. Le Vietnam normalise alors ses relations avec le FMI.
- *La seconde phase* (1989-1991) concerne la politique monétaire et se concrétise par une dévaluation du dong, basée sur les taux de change du marché parallèle, mais aussi par une hausse des taux d'intérêts et une modernisation de la fiscalité. En 1991, les banques étrangères sont autorisées à opérer sur le sol vietnamien offrant ainsi un accès aux marchés financiers étrangers.
- *La troisième phase* (dès 1991) entérine, sur le plan économique, l'abandon du socialisme. Suite au rétablissement en 1992 de la propriété privée, les sociétés par actions sont autorisées et un marché obligataire est ouvert, prélude à la mise en place d'une bourse des valeurs. Ces changements structurels participent à l'émergence d'un secteur privé dynamique qui profite aussi aux entreprises étatiques les plus autonomes.

¹¹ Notons ici que seule une part peu importante des firmes étatiques a été privatisée au Vietnam. Les autorités vietnamiennes ont surtout consolidé les entreprises d'Etat qui sont, dans ce pays, plus nombreuses à être rentable que leurs homologues russes ou chinoises. Au Vietnam, la production des firmes publiques a été meilleure que celle des entreprises privées, ce qui remet en question l'argument classique de l'"inefficacité". KOLKO G., 1995, Une nouvelle classe directement issue de l'ancienne. Moscou, Pékin, Hanoï: les prédateurs du pouvoir. In *Le monde diplomatique*, décembre 1995, pp. 10-11.

Sur le plan international, outre l'ouverture économique, le Vietnam réintègre progressivement la communauté mondiale¹², notamment par le retrait du Cambodge en 1989. Les échanges diplomatiques et les relations commerciales vont de pair: rapprochement avec la Chine en 1994, fin de l'embargo américain la même année, ouverture vers l'Europe et le Japon. L'adhésion à l'ASEAN en 1995 parachève cette politique d'intégration économique tant mondiale que régionale. Le retour de la croissance consacre le succès économique de la politique du "*Doi Moi*". Cependant, les changements politiques ne sont pas à la mesure des réformes économiques et le fonctionnement politique reste largement conservateur. Le contrôle de la société reste donc étroit par peur d'une dérive soviétique. Cette mutation a conduit cependant à l'institution d'un capitalisme à orientation socialiste dont la réussite sert autant les intérêts des responsables politiques et administratifs, que l'assise de leur pouvoir. L'Etat, au travers des entreprises étatiques conserve un poids économique non négligeable. De plus, ce système hybride s'inspire également du libéralisme à l'asiatique appliqué par les nouveaux pays industrialisés d'Asie du Sud-Est (Singapour, Malaisie); ce modèle associant aisément modernité économique et système non démocratique. Il n'est dès lors pas étonnant, que Lee Kuan Yew, ancien Premier ministre singapourien, soit devenu au début des années 90 le conseiller économique du gouvernement vietnamien (TON THAT NGUYEN THIEM 1996, EIU 1998).

1.3.2. Des effets rapides sur la croissance économique

Les effets du "*Doi Moi*" se traduisent par un fort essor économique, la croissance annuelle du PIB avoisine les 8% depuis 1992, avec un léger fléchissement depuis 1998 dû aux effets de la crise asiatique. L'inflation s'est stabilisée depuis 1995 en dessous de 10%. Le secteur agricole enregistre le premier des résultats positifs, grâce au retour des petites exploitations familiales privées. De l'autosuffisance alimentaire, le Vietnam va devenir en quelques années un des premiers exportateurs mondiaux de riz. D'autres domaines affichent de bons résultats: la production de café, de caoutchouc, l'extraction de pétrole et de charbon. La pêche également dopée par les investisseurs étrangers est un des principaux secteurs d'exportation. De son côté, le secteur secondaire explose avec la création de milliers d'entreprises privées à faible capital opérant dans l'artisanat et les petites industries de transformation. La rationalisation des entreprises étatiques débouche sur la disparition de la moitié d'entre elles. À ce niveau, assainissement et concentration sont les mots d'ordre. Étonnamment, leur importance relative passe de 56 à 72% dans l'industrie de 1988 à 1993. Le poids du secteur secondaire dans la croissance globale du pays s'explique les politiques économiques mises en place largement favorables aux industries d'exportation et aux investissements étrangers dans le domaine industriel.

Tableau X: Croissance du PIB et inflation au Vietnam

Années	2001	1997-2001
- Croissance du PIB (%)	6.8	6.5
agriculture	2.7	4.0
industrie	10.4	9.8
service	6.1	5.2
- PIB per capita (USD)	389	348
- Inflation (%)	-0.4	2.4

Sources: EIU 2002

La croissance des exportations et des Investissements Directs Internationaux (IDI) marque aussi l'intégration progressive du Vietnam dans l'économie mondiale. Un nouveau code des investissements et des modifications législatives favorisent les investissements étrangers (joint-venture, entreprise à capital étranger, etc.). Les autorités vont délivrer plus de huit cent licences commerciales entre 1988 et 1994. Durant cette période, les investissements augmentent rapidement jusqu'en 1996 pour diminuer ensuite à cause des effets différés de la crise asiatique. Notons ici que seul un tiers des projets d'investissement ont effectivement été réalisés entre 1988 et 1994. Sur le total des IDI, près de la moitié d'entre eux proviennent de pays d'Asie et sont financés par les réseaux chinois d'outre-mer. Ils sont réalisés essentiellement dans les secteurs industriels, immobiliers et touristiques (NORLUND, GATES, VU CAO DAM 1995, VIENNE DE 1994). La part des Etats-Unis et de l'Union Européenne reste encore modeste. Comme le montre le tableau X, le développement économique du Vietnam semble donc être une affaire essentiellement asiatique.

Cependant, il s'agit de relever que ce rapide développement économique n'est pas uniformément réparti sur le territoire et se concentre avant tout dans les deux plus grands centres urbains. Les deux régions métropolitaines de Hanoi au Nord et Ho Chi Minh-Ville au Sud, véritables pôles de développement cumulatif, riches en capitaux financiers, techniques et humains, captent l'essentiel des dynamiques économiques. Avant la crise asiatique, en 1997, Ho Chi Minh-Ville a produit 20% du PIB vietnamien, pour une population équivalant à 7% de la population nationale. Comme le montre le tableau X, la région métropolitaine de Ho Chi Minh-Ville (avec Bien Hoa et Vung Tau) a également attiré près de 50% des capitaux étrangers entre 1988 et 2000. La présence d'une communauté sino-vietnamienne

¹² Fin 1996, plus de 160 pays entretenaient des relations diplomatiques avec le Vietnam.

connectée aux réseaux chinois d'outre-mer sur son territoire n'est sans doute pas sans rapport avec l'importance des investissements réalisés (VIENNE DE 1994).

Tableau X: Projets d'Investissement Directs Internationaux (IDI) au Vietnam

Investissements directs internationaux (en million USD):	
- 1988-2001	41'603
- moyenne	2'972
- maximum 1996	8'497
Pays investisseurs:	
- Singapour	14.8
- Taïwan	12.9
- Hong Kong	8.9
- Japon	8.7
- Corée du Sud	8.0
- France	6.2
- USA	3.5
- Autres	37.0
Secteurs d'investissement:	
- Industrie	33.7
- Services*	18.4
- Hôtel et tourisme	11.6
- Construction	11.1
- Pétrole et gaz	10.1
- Transport et communication	8.8
- Autres	6.3
Régions d'investissement**:	
- HCMV (avec Bien Hoa, Vung Tau)	46.8
- Hanoi (avec Haiphong)	24.5
- Autres	28.7

Sources: Annuaire statistique du Vietnam 2001

* y compris la construction de logement et de bureau

** sans compter les investissements réalisés en mer (pétrole, gaz)

Il faut relever ici que l'euphorie économique vietnamienne va s'essouffler suite aux effets de la crise asiatique de 1997: baisse du taux de croissance, chute des IDI, arrêt de plusieurs grands chantiers et réduction de la taille de nombreuses entreprises étrangères installées au Vietnam. La dévaluation des monnaies voisines limite l'avantage comparatif du coût de la main d'œuvre vietnamienne et freinent les exportations destinées aux marchés asiatiques en récession. Au-delà de la conjoncture, il semble que des causes plus structurelles soient également à l'origine du fléchissement économique vietnamien. Le flou juridique, le poids de l'administration, mais aussi la corruption et l'ingérence du Parti et/ou des autorités locales dans les affaires économiques sont pointés comme responsables (RICHER 1999).

1.3.3. Le développement de l'économie informelle

L'économie informelle au Vietnam existe déjà à l'époque coloniale. Une partie de la population urbaine, principalement des femmes, n'a pas d'autre choix face à l'insuffisance des emplois disponibles dans l'administration et les entreprises coloniales. Ce phénomène se renforce à partir des années 1960 à travers l'afflux des réfugiés ruraux et les opportunités qu'offre la présence des troupes américaines. Cependant, dès 1975, la collectivisation et le rationnement mis en place par le nouveau régime restreignent les petits métiers informels, les cantonnant au marché noir. Bien qu'à partir de 1980 le petit commerce des produits de première nécessité soit légalisé, ce n'est qu'en 1986 que l'économie informelle redémarre véritablement au Vietnam, conjointement à l'autorisation étatique de constituer un secteur privé formé de petites entreprises familiales. Ces dernières, qui vont se multiplier rapidement, fonctionnent selon une logique largement informelle. Si la croissance du secteur informel est étroitement liée au dynamisme économique de Ho Chi Minh-Ville, elle est également renforcée par l'augmentation du chômage, du sous-emploi, le bas niveau des revenus et un exode rural grandissant (THAI THI NGOC DU 1996b, OUDIN 1999).

À partir de 1986, la chute des commandes de produits manufacturés des pays de l'Est et la rationalisation des entreprises étatiques vont générer un fort chômage à travers la suppression de 1'140'000 postes dans le secteur étatique de 1988 à 1991. De même, la réduction pour moitié des effectifs militaires, suite à l'arrêt de l'aide soviétique, laisse 600'000 militaires sans emploi. À cela s'ajoute le retour des pays de l'Est de l'Europe de plus de 200'000 travailleurs vietnamiens embauchés dans les années 1980¹³. En conséquence, intégrer l'économie informelle constitue l'alternative d'une large part de ces travailleurs limogés. Relevons ici que le bas niveau des rémunérations dans le secteur étatique alimente également le secteur informel. En effet, pour une part importante des fonctionnaires, seul le cumul de plusieurs activités permet d'atteindre des revenus suffisants pour vivre en milieu métropolitain. Les individus ont donc parallèlement à leur poste officiel, des occupations secondaires qui sont parfois plus rémunératrices (HENAFF 2001, DO THAI DONG 1994, THAI THI NGOC DU 1996b, LEBAS 1994). Enfin, l'exode rural participe de ce phénomène, le relâchement du contrôle résidentiel et l'écart économique croissant entre ville et campagne accentuent la migration vers les centres urbains. À Ho Chi Minh-Ville, le taux annuel

¹³ Principalement en URSS, RDA, Bulgarie, Tchécoslovaquie et en Irak. DO THAI DONG, 1994, Economie de marché et transformations sociales au Vietnam. In *Alternatives Sud*, vol.1, n°2, pp. 121-134.

de migration avoisine les 2%, soit plus de 100'000 personnes chaque année (GUBRY, HUGUET, TRUONG SI ANH, VU THI HONG 1996, THAI THI NGOC DU 1996a).

1.4. UN PROCESSUS SOCIAL

Sur le plan culturel, la politique de renouveau n'a pas été le moteur de changement important au Vietnam. Les fondements de la culture vietnamienne restent fortement emprunts du confucianisme, issu de mille ans de domination chinoise. Cependant, des apports extérieurs anciens et récents ont contribué au développement de certaines spécificités. Le confucianisme dépasse le cadre spirituel et se présente plus comme une philosophie sociale fortement ancrée dans le monde matériel. Ses fondements reposent sur le respect des traditions, de la stratification sociale déclinée tant au niveau de la famille que de l'Etat. Utilitariste, cette doctrine défend des vertus d'humanité, d'équité et de piété filiale, mais également une forme de culte de l'effort. L'organisation sociale basée sur une idée d'ordre naturel, s'appuie sur la hiérarchie comme ciment de l'harmonie et de la cohésion sociale. Dans ce système holistique et altruiste, l'individu est subordonné à la famille à la communauté et à l'Etat. La spiritualité limitée du confucianisme a été compensée par l'apport d'autres modèles culturels (bouddhisme, taoïsme, christianisme, etc.). Notons ici que la période coloniale et américaine a suscité l'essor d'une certaine forme d'individualisme atténuant les principes d'ordre et de hiérarchie du confucianisme. C'est sur ce terreau culturel que vont s'affronter jusqu'à la réunification du pays deux idéologies antagonistes, l'une communiste et l'autre libérale (HIRSCHMAN, VU MANH LOI 1996, BERESFORD 1988).

Suite à une phase d'isolement (1975-1985), favorisant le repli et le retour aux traditions, la politique de "Doi Moi" de 1986 conduit à une ouverture du pays sur l'extérieur. La libéralisation des marchés attire les investisseurs étrangers. L'intrusion progressive de l'argent et de son pouvoir dans les rapports sociaux bouleverse les valeurs traditionnelles confucianistes. La population vietnamienne découvre les vertus de la société de consommation et l'homme d'affaire, qui confond parfois affaires et affairisme, en devient la figure centrale. La croissance économique fait progressivement ressentir ses effets et les années de pénurie et de privation sont rapidement oubliées. L'achat de produits bon marché abondants vendus de façon informelle constitue en cela un bon dérivatif (DELALANDE 2000, CARTOUX 1997).

L'essor économique a un impact visible sur le niveau de vie et le pouvoir d'achat des familles. En effet, les budgets familiaux se modifient et les postes alloués aux transports, aux loisirs et à l'habillement sont régulièrement revus à la hausse. Entre 1990 et 1998, la part des foyers équipés de téléviseurs, de magnétoscopes, de véhicules motorisés et d'autres équipements électroménagers va plus que doubler (voir tableau X). Accompagnant un léger recul des valeurs traditionnelles, des pratiques plus individualistes apparaissent même si elles ne remettent pas en cause les fondements de la culture métropolitaine au Vietnam restent largement d'essence confucianiste (NGUYEN-ROUAULT 2001).

Tableau X: Evolution des équipements ménagers à Ho Chi Minh-Ville (% des ménages)

Equipements ménagers	1990	1992	1994	1996	1998
- téléviseur	42.0	55.3	71.3	86.8	87.7
- moto	35.0	46.8	63.0	72.1	74.1
- magnétoscope	7.2	16.7	33.0	57.0	58.4
- réfrigérateur	16.2	22.1	24.7	38.4	39.5

Sources: CUL 1996, Annuaire statistique de Ho Chi Minh-Ville 1999

Il n'en demeure pas moins que les lois du marché s'affirment peu à peu au sein de la société vietnamienne dans quasiment tous les domaines de la vie sociale. Tel est le cas de la réforme du service public qui implique un nombre croissant de prestations payantes.

En 1989, le gouvernement renonce à la gratuité de la scolarité (sauf dans le niveau élémentaire). Malgré les modalités prévues par l'Etat pour les familles défavorisées (exonérations, classes du soir, etc.), un nombre croissant de jeunes sont déscolarisés, faute de moyens financiers. Parallèlement, la faiblesse du budget de l'éducation s'accompagne de rémunérations basses pour les enseignants, souvent inférieures à celles des ouvriers du secteur privé, d'où la nécessité d'un second métier. En 1993, il manque près de 100'000 enseignants, surtout pour les postes situés dans des provinces pauvres et reculées. En réaction à la déliquescence du système éducatif, le budget national de l'éducation a été revu à la hausse de façon conséquente. Le taux brut d'admissions des élèves augmente de nouveau à partir de 1994. Cependant, l'augmentation des frais scolaires, la généralisation des cours privés dans les écoles publiques, et l'apparition d'écoles privées dans le champ éducatif sont autant de facteurs d'exclusion pour les familles les plus défavorisées (DELALANDE 2000, EIU 1998, DO THAI DONG 1994).

La santé n'échappe pas non plus à ce phénomène de marchandisation. Les services médicaux réservés aux plus pauvres sont de moins en moins opérationnels. Ce système, datant de 1954 et ayant largement amélioré la situation sanitaire a été démantelé par des restrictions budgétaires successives. En 1996, le gouvernement ne consacrait plus que 1% du PIB à la santé, et plus de 85% des dépenses étaient prises en charge par la population. On assiste également à une fuite du personnel médical vers le secteur privé ou informel. Conjointement, les capacités d'accueil dans les hôpitaux se réduisent. Là encore, ce sont les plus démunis qui pâtissent de cette réforme (DELALANDE 2000, EIU 1998).

Bien que les réformes économiques aient eu un impact sur la réduction globale de la pauvreté (70% de pauvres en 1985 contre 51% en 1993) ses effets ne se répartissent pas uniformément. L'écart entre les riches et les pauvres s'accroît¹⁴, les zones urbaines profitent plus de la croissance que les régions rurales, le Sud est favorisé par rapport au Nord (LAVIGNE 1999, DOLLAR, GLEWWE, LITVACK 1998). Il faut tout de même relever que jusqu'à aujourd'hui, le Vietnam présente des disparités sociales modérées au regard d'autres pays en développement¹⁵. L'écart entre les 20% les plus riches et les 20% les plus pauvres est de 5.6, contre 11.7 pour la Malaisie ou encore 32.1 pour le Brésil (UNDP 1998). Ces résultats ne doivent pas masquer que l'ouverture économique a induit une polarisation sociale grandissante et particulièrement dans les zones urbaines (THAI THI NGOC DU 1996a, DO THAI DONG 1994). Si le nombre des pauvres urbains diminue, leurs conditions de vie auraient tendance à se dégrader¹⁶. Ce phénomène se traduit par la faiblesse et l'instabilité des revenus issus d'activités informelles, le manque ou l'absence de formation, l'insécurité et la précarité de l'habitat, le faible niveau d'équipements, l'endettement ou encore une propension à la maladie et aux déviances sociales¹⁷ (THAI THI NGOC DU 2000, BOND ET AL. 1999, PARENTEAU 1997).

Il n'est dès lors pas étonnant de constater que les ajustements économiques se traduisent également par des effets sociaux négatifs comme la recrudescence de la délinquance, la prostitution et la toxicomanie. À Ho Chi Minh-Ville, les vols et les agressions se multiplient et des gangs apparaissent. La consommation de drogues dures augmente rapidement et touche une population de plus en plus jeune. En matière de prostitution, la situation est encore plus préoccupante. La métropole est devenue, en quelques années, une destination appréciée des sex-tours asiatiques et européens (DELALANDE 2000).

1.5. UN PROCESSUS POLITIQUE

Contrairement à l'URSS, la politique du "*Doi Moi*" a porté essentiellement sur des ajustements économiques, tout en conservant un système politique fort qui se réfère à une idéologie communiste. Le régime vietnamien s'appuie sur des structures de pouvoir décentralisées, les autorités locales et les organisations de masse constituant les courroies de transmission démocratiques entre l'Etat et la population. Leur fonction consiste à assurer un contrôle social et à faciliter l'implantation des politiques publiques, tout en assurant une prise en compte des besoins et des aspirations de la population. La politique de renouveau devait initialement élargir la démocratie populaire en renforçant les processus d'information de la population et les modes de gestion institutionnelle transparente¹⁸. Cependant, force est de constater que l'implication de la population dans les institutions politiques a plutôt tendance à régresser. On constate ce mouvement à la diminution des membres du parti communiste et des organisations de masse censées représenter l'ensemble de la société civile (CARTOUX 1997).

Si les changements économiques et l'attrait de la consommation expliquent en partie cette absence de mobilisation civile, elle pourrait également être le reflet d'une perte de confiance de la population envers le système politique et ses institutions. En effet, les réformes mettent en évidence la collusion entre sphère économique et politique. L'essor des nouveaux riches, dénommés par la rue les "capitalistes

¹⁴ Le chômage et le sous-emploi sont la première cause des écarts sociaux qui se creusent. En affectant surtout les personnes non qualifiées, ces phénomènes exercent une constante pression sur les rémunérations les plus basses. DELALANDE P., 2000, *Le Viêt Nam face à l'avenir*. Paris, L'Harmattan.

¹⁵ À titre d'exemple, le coefficient de Gini (indice de mesure standard de l'inégalité) du Vietnam est de 0.34 contre 0.41 pour les Philippines, 0.46 pour la Thaïlande et 0.48 pour la Malaisie. À la lumière de ce coefficient, on constate que le Vietnam est un pays relativement égalitaire et qu'il s'inscrit, par là, dans la tradition socialiste. LAVIGNE M., 1999, *Economie du Vietnam. Réforme, ouverture et développement*. Paris, L'Harmattan.

¹⁶ Cela confirme la tendance constatée dans plusieurs pays d'Asie en pleine croissance économique. Malgré le fait que ces derniers aient enregistré les meilleurs résultats en matière de lutte contre la pauvreté, notamment en Inde, en Indonésie en Malaisie, ou au Pakistan, grâce à une augmentation des revenus par tête, les écarts entre riches et pauvres ne cessent d'augmenter. GAUDIER M., 1993, *Pauvretés, inégalités, exclusions: renouveau des approches théoriques et des pratiques sociales*. Série bibliographique n° 17, Genève, Institut international d'études sociales.

¹⁷ Relevons ici que l'on observe une tendance à la féminisation de la pauvreté et la précarité au Vietnam. Ce processus semble s'être accentué depuis les réformes économiques de 1986. GOODKIND D., 1995, *Rising Gender Inequality in Vietnam since Reunification*. In *Pacific Affairs*, vol. 68, n° 3, pp. 342-359.

¹⁸ À la fin des années 1980, on assiste dans le pays à la formation de nouveaux forums démocratiques comme le Club des vétérans de la résistance, le Comité de liaison des anciens dirigeants du mouvement étudiant ou encore le Club de l'union des associations de sciences et techniques. Relayées par certains journaux progressistes comme *Tuoi Tre*, ces associations vont lever le voile sur certains sujets sociaux explosifs comme la corruption des cadres, les injustices sociales, la fraude fiscale, les détournements de fonds, la prostitution, les sans-logis, la misère morale des jeunes, la drogue, etc. Dans certains cas, elles vont aborder des sujets considérés jusque-là comme "zones interdites" par la politique, des questions qui touchent par exemple à l'Etat de droit ou à la séparation des pouvoirs. TON THAT NGUYEN THIEM, 1992, Presse, Etat et société. In *Vivant Univers*. Revue de la promotion humaine et chrétienne dans le monde, n° 401, pp. 17-22.

rouges", résulte largement de coalitions entre les détenteurs du pouvoir et les entrepreneurs souvent issus d'institutions étatiques. Leur influence extra économique fausse les règles de concurrence du marché. Cette position dominante (accès prioritaire aux contrats et crédits gouvernementaux, aux licences commerciales, etc.) pourrait étouffer à terme la croissance d'entreprises privées concurrentes (LEUTERT, RUPPANNER 1998, DO THAI DONG 1994, EIU 1998).

Cependant. La corruption qui se propage dans la plupart des secteurs de l'administration représente le problème le plus grave¹⁹. Dans ce contexte, pots-de-vin, commissions, fraudes, trafics et détournements de fonds deviennent des maux de plus en plus répandus (DELALANDE 2000, LEUTERT, RUPPANNER 1998, KOLKO 1995, DO THAI DONG 1994).

Cette situation a fait réagir le gouvernement qui a avoué que la corruption est un des principaux obstacles à la cohésion sociale. En 1992 déjà, des estimations indiquent que la corruption porte sur un quart du PNB et les importations illégales sont évaluées à 50% du commerce officiel. Étant donné les bas salaires de la fonction publique, la corruption tend à devenir la norme. En 1994, devant le plénum, Do Muoi, le secrétaire général du parti, admet que la corruption et la contrebande ont atteint "*des degrés relativement grave*" et que les membres du parti constituent "*une part significative de ceux qui sont corrompus...*" (KOLKO 1995). Depuis 1996, les interventions du gouvernement vietnamien afin de limiter ce fléau vont se multiplier sans beaucoup de succès.

Le désengagement de la société civile semble traduire une double réalité. D'un côté, il serait lié à la satisfaction d'une population ayant obtenu le droit au développement économique et qui en bénéficie. D'un autre côté, il exprimerait un désaccord silencieux de la politique et des pratiques des institutions étatiques. Si des membres du Parti communiste soutiennent certaines revendications silencieuses de la société civile, ils sont incapables de fournir des réponses appropriées, non seulement parce que les forces conservatrices sont encore majoritaires au sein de l'organe politique, mais surtout à cause des relations de clientèle qui unissent certains clans de la machine étatique.

1.6. UN PROCESSUS SPATIAL

Le développement économique et spatial du Vietnam se concentre autour du delta du Mékong au Sud et celui du fleuve Rouge au Nord, avec comme centre de gravité deux métropoles, respectivement Ho Chi Minh-Ville et Hanoi. Les réformes de 1986 ont renforcé cette bipolarisation du territoire et le développement des deux plus grandes métropoles du pays. Notons cependant que le taux d'urbanisation du Vietnam reste encore faible et la population qui réside dans les deux aires métropolitaines ne représente que 10% de la population du pays. À l'articulation du delta du Mékong et des plaines du Sud-Est du pays, Ho Chi Minh-Ville constitue un pôle de développement dynamique. L'aire métropolitaine est à la croisée de deux réseaux importants de communication: le premier au sud relie les différentes agglomérations du delta (*My Tho, Can Tho*, etc.), le second assure les communications avec le Cambodge, les régions du Nord, les plaines du Sud-Est, le littoral et les plateaux du centre.

1.6.1. Une logique de développement de type centre-périphérie

De 1945 à 1960, l'occupation des espaces disponibles entre les deux centres historiques, Saigon et *Cholon*, constitue la première étape de croissance de la ville. Les voies reliant les deux noyaux servent de base à la prolongation du système en damier, essentiellement au Nord de l'arroyo chinois²⁰. Dès 1960, l'axe de croissance urbaine bascule vers le Nord suite à l'intensification des combats et aux mouvements de réfugiés. Cet afflux de population induit un développement urbain rapide, selon une double logique: d'une part, une densification du centre de la métropole et l'occupation maximale des parcelles. D'autre part, l'urbanisation s'effectue en doigts de gant, le long des axes routiers en absorbant les villages ruraux périphériques. Les contraintes naturelles que sont les canaux et la topographie défavorable au Sud et à l'Est de l'agglomération, conduisent au développement de la métropole vers des terrains plus accessibles. Ceci débouche sur une urbanisation déséquilibrée et l'extension spatiale se réalise essentiellement selon les axes Nord, Nord-Ouest et Nord-Est²¹. Ce processus entamé dans les années 1960, aboutit à une multiplication des centres secondaires au sein de la métropole, processus qui s'est accru lors des réformes de 1986 accompagnées de mesures administratives de décentralisation. L'objectif étant d'augmenter l'autonomie des districts urbains et de leur permettre la réalisation du principe des "trois utilités" (*ba loi ich*), c'est-à-dire avec l'objectif d'encourager toute action bénéfique à la fois à l'État, au peuple et à la famille. Chaque district tenderait donc à devenir une ville dans la ville (QUACH-LANGLLET 1991b). Ces

¹⁹ Même si le sujet est rarement abordé dans la recherche, il faut relever ici que la corruption est un phénomène très important dans les pays d'Asie, et ce tout particulièrement au Vietnam. Selon un classement établi par Transparency International, le Vietnam est au 4^{ème} rang des pays les plus corrompus d'Asie, et au 13^{ème} rang mondial. D'MONTE D., 2000, Corruption, Safety and Environmental Hazard in Asian Societies. In *Economic and Political Weekly*, vol. 35, n° 33, pp. 2959-2968.

²⁰ Actuellement les canaux *Tau Hu* et *Ben Nghe* situés au Nord des Districts 4 et 8.

²¹ En direction des actuels Districts urbains 12, *Go Vap* et *Thu Duc*.

différents noyaux forment progressivement un réseau qui s'organise sur une base hiérarchique selon une logique de type centre-périphérie.

La distribution des densités urbaines figurant sur le tableau X montre le déséquilibre qui existe entre les zones métropolitaines centrales (districts urbains) et périphériques (districts ruraux). En fonction de leur localisation, les différents districts métropolitains varient entre 50'000 habitants/km² pour les plus peuplés et 1000 habitants/km² pour les moins denses.

Tableau X: Densité de population des districts urbains et ruraux à Ho Chi Minh-Ville (1997)

Districts	Densité (hab/km ²)	Population (hab)	Surface (km ²)
Districts urbains:	24'700	3'467'000	140.4
- D5	60'200	247'000	4.1
- D3	53'500	256'000	4.8
- D4	52'900	217'000	4.1
- D11	50'100	255'000	5.1
- D10	45'200	267'000	5.9
- D6	39'500	275'000	7.0
- D Phu Nhuan	38'600	408'000	5.1
- D1	36'600	277'000	7.6
- D Binh Thanh	19'800	497'000	20.5
- D8	18'300	341'000	18.6
- D Tan Binh	13'000	198'000	38.4
- D Go Vap	11'900	229'000	19.2
Districts ruraux:	700	1'414'000	1'954.5
- D Hoc Mon	1'900	305'000	161.5
- D Thu Duc	1'800	375'000	210.3
- D Nha Be	1'200	158'000	135.2
- D Binh Chanh	800	256'000	302.3
- D Cu Chi	600	262'000	428.6
- D Can Gio	80	56'000	713.6
Ho Chi Minh-Ville	2'300	4'880'000	2'095

Sources: Annuaire statistique Ho Chi Minh-Ville 1997

Le développement de Ho Chi Minh-Ville est comparable à la plupart des cités marchandes du Sud-Est asiatique. Dans le contexte de la domination coloniale et d'une présence forte des communautés chinoises, ces cités portuaires ont développé une morphologie urbaine spécifique, à fonction essentiellement marchande et organisée sur la base d'une trame orthogonale. La rue marchande, archétype morphologique de la cité marchande, est constituée d'une juxtaposition de bâtiments mitoyens multifonctionnels (économiques et résidentiels). Cependant, la croissance rapide des cités marchandes qui résulte d'un exode rural massif, s'effectue à partir de la trame orthogonale le long des axes de circulation principaux. Ce mouvement d'intégration des zones rurales périphériques et de densification progressive du centre planifié conduit à la juxtaposition de deux morphologies instauratrices des métropoles marchandes d'Asie du Sud-Est: un tissu planifié basé sur le modèle de la rue marchande et des formes d'occupation d'inspiration rurale selon des logiques spontanées. Ainsi, les zones centrales organisées en damier orthonormé de rues et d'îlots côtoient des espaces urbains périphériques basés sur des tracés agricoles, dont les logiques d'irrigation et de découpage parcellaire sont transposées dans un système d'axes routiers (GOLDBLUM 1987, GAILLARD, NIEBUDEK 1995). Sur le plan morphologique, on constate également que l'espace métropolitain se structure selon le modèle centre-périphérie.

1.6.2. Du compartiment chinois au nomadisme urbain

Institution centrale de la société vietnamienne, la famille est également un des éléments structurants de l'espace urbain. La résidence est généralement de type individuelle et constitue l'élément fédérateur et le lieu identitaire du groupe familial. Une grande partie du parc immobilier de Ho Chi Minh-Ville est donc constitué de maisons individuelles. Cependant, au vu de la crise du logement, il semble aujourd'hui que l'on assiste à une augmentation du phénomène de la sous-location. De plus en plus de propriétaires proposent des espaces résidentiels à louer.

À l'image de nombreuses autres villes d'Asie du Sud-Est, la typologie de l'habitat à Ho Chi Minh-Ville peut être classée en deux catégories principales: les compartiments chinois et les habitations précaires. Le compartiment chinois (*Shophouse*) constitue le type d'habitat le plus fréquent. Bien que controversé la genèse de ce modèle résidentiel serait le fruit de la rencontre des principes d'urbanisme coloniaux et des préceptes marchands. Sa spécificité réside dans son mode de densification de l'espace urbain qui donne à un maximum de personnes un accès direct à la rue. Le compartiment caractérisé par sa forme tout en longueur, ce qui peut induire des problèmes sanitaires (ventilation, lumière, etc.), est avant tout multifonctionnel et favorise une mixité des usages résidentiels (logement, travail, etc.). C'est également un modèle évolutif dont la structure permet facilement son agrandissement ou son cloisonnement. Adaptable tant au niveau technologique (bois, brique, béton, etc.) que réglementaire, le compartiment se retrouve dans les différentes phases de croissance urbaine de la métropole, des plus anciennes au plus récentes (GOLDBLUM 1987, LEROI-GOURHAN, POIRIER 1953).

Parallèlement, la forte croissance métropolitaine, consécutive à l'exode rural et aux événements historiques (guerre d'indépendance, guerre du Vietnam) a généré un tissu urbain non planifié et précaire à la fois dans la périphérie et dans les espaces vacants du centre-ville (canaux, zones marécageuses, etc.). L'habitat précaire constitue la deuxième forme urbaine à Ho Chi Minh-Ville. S'il conserve certains traits

de son origine rurale, il reflète avant tout une situation d'exclusion et de ségrégation spatiale. S'appuyant souvent sur le modèle idéal du compartiment chinois, il en constitue une forme bidonvilisée. Promiscuité, mauvaise qualité des constructions, absences d'infrastructures et insécurité résidentielle sont les caractéristiques majeures des compartiments précaires (WUST 2001a).

Au-delà de ces deux formes majoritaires d'habitat, on trouve deux autres typologies plus marginales: les pavillons coloniaux et les immeubles collectifs²². La typologie pavillonnaire héritée de la colonisation, tend à être phagocytée par le tissu urbain mitoyen du fait de la densification. Les immeubles collectifs quant à eux représentent moins de 5% du parc total de la ville. Construit par l'administration coloniale et le nouveau régime, l'habitat collectif vertical est peu adapté aux traditions résidentielles vietnamiennes qui privilégient l'habitat individuel avec accès direct à la rue (CARTOUX 1997, COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON 1996).

Ho Chi Minh-Ville comprend près de 500'000 bâtiments résidentiels construits principalement sur le modèle du compartiment chinois. Ils représentent plus de 80% de l'ensemble du parc immobilier saïgonais. Ces chiffres masquent cependant la vétusté de la majorité des constructions qui nécessiteraient d'importantes rénovations (LEAF, NGUYEN QUANG VINH 1996). Sur la base de leur apparence, différencier les zones d'habitat précaire des autres quartiers résidentiels n'est pas toujours aisé. Cependant, la croissance économique ainsi que la politique de vente du parc immobilier étatique en vigueur depuis 1992, semble avoir freiné ce processus de dégradation. Progressivement, la forte croissance du secteur de la construction se répercute positivement sur l'état général des constructions. Notons cependant ici que la plus grande partie des travaux de rénovation ou de construction est réalisée sans autorisation étatique et ne satisfait pas les règlements d'urbanisme et la police des constructions (DRAKAKIS-SMITH, KILGOUR 2001).

Pour compléter ce panorama de l'habitat, il faut relever qu'une part de la population ne peut acquérir de logement et vit donc sans domicile fixe. Ce phénomène apparu à la fin des années 1970 constitue le mode de vie des personnes en situation illégale face au contrôle résidentiel. Une partie de cette population est constituée d'anciens militaires, fonctionnaires ou capitalistes ruinés ayant fuit les Nouvelles Zones Economiques. Actuellement, malgré l'assouplissement réglementaire, le nombre de nomades urbains continue à augmenter en intégrant d'autres populations marginalisées. En effet, si une partie de ces marginaux ont réussi à stabiliser leur errance et à s'approprier une parcelle précaire de la métropole, de nouveaux nomades urbains ont fait leur apparition: les enfants de la rue. Ces naufragés de l'économie de marché, vagabonds, mendiants, délinquants que l'on appelle "*poussières de vie*" (*Bu Doi*), tentent de survivre dans les rues de la métropole. Malgré les efforts réalisés par les autorités et les quelque ONG présentes à Ho Chi Minh-Ville pour enrayer le nomadisme urbain, il semble que le phénomène n'est pas prêt de se résorber.

1.7. UN PROCESSUS ENVIRONNEMENTAL

L'habitat matérialise et reproduit les processus de ségrégation sociale et de développement centre-périphérie. En matière d'infrastructures et de services techniques, on assiste à un phénomène similaire. Les premiers aménagements routiers et d'infrastructures à Ho Chi Minh-Ville ont été réalisés au début du siècle par l'administration coloniale. Ces travaux (voies de circulation en damier, réseau d'égouts et de drainage, adduction d'eau, électricité) devaient initialement répondre aux besoins d'une agglomération de 500'000 habitants. Par la suite, le réseau va s'étendre par étapes successives. Mais face à l'extension rapide de la ville, il sera très vite insuffisant. Dès 1960, une grande partie de la population, résidant principalement dans les quartiers périphériques où les zones d'habitat précaires du centre-ville n'est pas reliée aux divers réseaux (QUACH-LANGLLET 1991b). Au vu de la détérioration de l'écosystème urbain, la gestion de l'eau et des ressources naturelles est préoccupante. Malgré les efforts d'amélioration des infrastructures et des services techniques de la métropole entrepris depuis 1975, l'équipement général reste très insuffisant (BASSAND, THAI THI NGOC DU, TARRADELLAS, CUNHA, BOLAY 2000, BASSAND ET AL. 1996, DRAKAKIS-SMITH, KILGOUR 2001).

1.7.1. La faiblesse des réseaux d'adduction et d'évacuation des eaux

Les moyens disponibles d'approvisionnement en eau produisent plus d'un million de m³ d'eau, ce qui ne peut satisfaire les besoins que de deux tiers de la population. À cela s'ajoutent les pertes du réseau, évaluées à près de 40%. En plus d'un manque d'eau chronique, seule une partie de la population est connectée directement au réseau public. Bon nombre d'habitants sont donc obligés de s'approvisionner dans les eaux souterraines (puits, forages, etc.), de se raccorder de manière informelle ou encore d'avoir recours à des vendeurs d'eau. Le prix de l'eau payé aux revendeurs est souvent bien supérieur au prix officiel, à cause des investissements et des bénéfices réalisés. Dans la métropole, le réseau public se développe principalement dans les zones commerciales et résidentielles les plus favorisées. Dans toutes les poches d'habitat précaire du centre et de la périphérie, l'approvisionnement est largement tributaire de réseaux auto-construits, de puits ou de forages privés. Si l'utilisation de l'eau souterraine vise à pallier les

²² Appelé aussi fréquemment en Vietnamien **KTT ()**, ce qui signifie littéralement

insuffisances du réseau public, il faut noter que l'on assiste à Ho Chi Minh-Ville à une augmentation inquiétante de l'exploitation de la nappe phréatique (BASSAND, THAI THI NGOC DU, TARRADELLAS, CUNHA, BOLAY 2000, BASSAND ET AL. 1996).

Sur le plan de l'assainissement, la situation est aussi préoccupante. Ho Chi Minh-Ville est divisée en quatre grands bassins versants avec chacun son système non-séparatif d'évacuation des eaux. Seule une partie des eaux usées et pluviales est récoltée par le réseau d'égouts qui se développe sur 70% de la superficie totale des districts urbains. Des égouts, les eaux évacuées se déversent directement dans les principaux canaux de la métropole. Cependant, à cause de l'envasement progressif de ceux-ci par des déchets solides et du régime des marées, leur capacité d'évacuation devient insuffisante, ce qui provoque des inondations dans les quartiers situés dans des zones à topographie défavorable. Il faut également relever que la ville n'est pas encore équipée de stations de traitement des eaux usées. Près de 50% des eaux usées industrielles et domestiques de la métropole arrivent donc directement dans les canaux, le reste étant collecté par des fosses septiques et les stations de traitement industrielles (BASSAND, THAI THI NGOC DU, TARRADELLAS, CUNHA, BOLAY 2000, BASSAND ET AL. 1996).

1.7.2. Entre pollution des ressources hydriques et problèmes environnementaux

Ho Chi Minh-Ville est le plus grand centre de production du Vietnam, son appareil industriel regroupe 700 industries et plus de 20'000 petites entreprises. Ce tissu manufacturier, ainsi que la consommation domestique et la circulation routière constituent les sources majeures de pollution dans la métropole. C'est sur le plan hydraulique que leurs effets sont les plus marqués. Chaque jour, des centaines de milliers de m³ d'eaux usées domestiques et industrielles, à hautes concentrations en polluants, sont déversées dans les canaux. Dans certains canaux, les teneurs en métaux lourds ou autres polluants organiques deviennent dramatiques et les seuls processus biologiques possibles sont ceux qui prennent place dans des conditions d'anaérobiose. Étant donnés les faibles pentes, le régime bi-journalier des marées et l'enlisement des canaux, l'élimination des polluants vers les rivières de Saigon et *Dong Nai* se fait selon un rythme lent de flux et reflux. Si les rivières de Saigon et *Dong Nai* sont très importantes pour les activités économiques de la métropole, elles constituent également une source principale d'approvisionnement en eau. Cependant, des mesures effectuées montrent déjà une dégradation de la qualité des eaux, ce qui pourrait remettre en cause à terme la capacité d'auto-épuration des deux grandes rivières (BASSAND, THAI THI NGOC DU, TARRADELLAS, CUNHA, BOLAY 2000, BASSAND ET AL. 1996).

Sur le plan des eaux souterraines, on assiste à une augmentation drastique de l'exploitation de la nappe phréatique, avec des risques de surexploitation. Cela se traduit par une progression rapide de la pollution des aquifères qui semble provenir des zones de recharges ou d'ouvrages de captage mal protégés. À côté des risques liés à ces formes de contamination, la surexploitation des aquifères pourrait faire avancer l'intrusion saline, située déjà aux portes de la métropole.

Le problème de la pollution des ressources hydriques tient également à celui des déchets solides. Ces déchets proviennent des ordures ménagères et des produits résiduels liés aux activités économiques. L'amélioration du niveau de vie se traduit également par une production croissante de déchets ménagers. Entre 1987 et 1993, le volume des déchets solides à Ho Chi Minh-Ville a plus que quadruplé, passant annuellement de 198'000 tonnes à 893'000 tonnes. Aujourd'hui, plus de 80% de la ville est doté d'un système de ramassage des ordures ménagères, les quartiers pauvres non raccordés s'en débarrassent directement en les jetant dans les canaux. Sur le plan des déchets provenant d'industries ou d'unités de production artisanales, il est plus difficile d'évaluer la composition, la quantité et les modes d'évacuation de ces déchets. Relevons ici que la plupart des institutions industrielles et artisanales utilisent des modes de production et des technologies dépassées, souvent largement polluantes. Même s'il existe un système informel performant de tri et de récupération des déchets à Ho Chi Minh-Ville, il semble cependant qu'une quantité non-négligeable de produits dangereux ne sont pas traités de manière adaptée et sont entreposés dans les décharges de la ville. Mélangés aux autres ordures, ils représentent un risque important de pollution de la nappe phréatique (MEHRA R ET AL. 1996).

Même si la question de la pollution des ressources hydriques semble être centrale à Ho Chi Minh-Ville, il faut relever, pour terminer, que les problèmes liés à la pollution de l'air et à l'augmentation des nuisances sonores²³ sont également un enjeu important pour la métropole. En effet, la croissance massive du trafic motorisé, essentiellement due aux motos, l'utilisation d'essence avec plomb ou encore le développement rapide des industries polluantes sont autant de facteurs qui participent largement à la pollution de l'environnement urbain (ASIAN DEVELOPMENT BANK 1995, UNDP 1996, DRAKAKIS-SMITH, KILGOUR 2001).

²³ Le niveau de bruit atteint régulièrement 75-80 dB à Ho Chi Minh-Ville, soit 3 à 4 fois le niveau admissible. UNDP, 1996, *Living in Asian Cities*. New York, United Nations.

2. HABITAT PRÉCAIRE ET POLITIQUES DE L'HABITAT

2.1. LE DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS PRÉCAIRES

L'apparition de zones d'habitat insalubres et sous-équipées n'est pas un phénomène nouveau à Ho Chi Minh-Ville et son ampleur varie en fonction des différentes phases du développement de la métropole. En diminution depuis 1975, grâce à la politique de désurbanisation et de contrôle résidentiel menée par le nouveau régime, le mouvement s'inverse suite à la mise en place des politiques d'ajustement par le gouvernement. Les réformes sont suivies d'un retour rapide de la croissance économique, cependant elles entraînent en contrepartie un processus de polarisation sociale. Face à la grande majorité qui voit ses conditions de vie s'améliorer, une partie de la population métropolitaine est exclue du processus de développement économique et se trouve contrainte de s'entasser dans des quartiers précaires de plus en plus dégradés. Ces zones résidentielles matérialisent les effets de la libéralisation économique, qui, bien que largement positifs pour le plus grand nombre, sont sélectifs et renforcent les mécanismes d'exclusion qui affectent les plus défavorisés.

2.1.1. Une évolution au rythme des conjonctures historiques

Si le problème des zones d'habitat précaire trouve son origine au moment de la colonisation française, dans les zones autochtones périphériques des deux noyaux urbanisés (*Saigon, Cholon*), c'est véritablement dans les années 1950 que son développement s'affirme.

La période d'après guerre, ponctuée en 1954 par la chute de *Dien Bien Phu*, est marquée par un exode important de populations qui fuient le Nord du pays. Bon nombre d'entre eux s'installent à Ho Chi Minh-Ville. Même si la majorité de ces migrants jouit d'un niveau économique élevé (fonctionnaires coloniaux, intellectuels, commerçants, etc.), les moins privilégiés sont contraints de s'installer de manière précaire dans les zones marginales de la ville.

Cependant, c'est à partir de 1960 que le rythme d'accroissement de la ville explose. La politique de guerre américaine vise à vider les campagnes pour faciliter le contrôle de la guérilla communiste. Des centaines de milliers de paysans pauvres quittent leurs terres pour s'installer dans la capitale. Cependant, l'impossibilité d'une extension spatiale favorable de la ville, à cause de la topographie des terrains périphériques (canaux, marécages, terrains non stabilisés, etc.), induit le développement rapide de zones d'habitat précaire. Tous les processus d'occupation de l'espace sont utilisés par les migrants qui s'installent le plus souvent de manière illégale sur les terrains laissés encore vacants. Les canaux, qui assument un rôle important dans le système de drainage de la ville, sont peu à peu envahis par des rangées de huttes sur pilotis. D'autres familles s'installent sur les voies ferrées désaffectées, dans les cimetières ou à l'intérieur des îlots existants. En 1970, on annonce le chiffre de 3'200 ha de *nha o chuot*, littéralement "trous à rats", sur les 9'000 ha que comprend de la ville. Cela correspond à une population de plus de 1'000'000 d'habitants. La période de guerre va banaliser le désordre des implantations urbaines. Cependant, si cette période est favorable à un processus de bidonvilisation du cadre de vie, elle semble entraîner également une dégradation des comportements humains et des valeurs profondes de l'être, et ce particulièrement dans les zones d'habitat précaire (QUACH-LANGLLET 1991A).

Après la libération en 1975, le programme de désurbanisation mis en place par le nouveau régime conduit à une réduction partielle des zones d'habitat précaire. Une partie des réfugiés de guerre, installée dans des quartiers insalubres, retourne dans leur commune d'origine où sont envoyés dans des Nouvelles Zones Economiques (NZE). Quelques bidonvilles sont totalement résorbés, les abords de certains canaux sont dégagés et les familles vulnérables qui résident sur des sampans¹ se font moins visibles (QUACH-LANGLLET 1991B). En 1977, les autorités métropolitaines estiment que le nombre d'habitations insalubres est réduit à 43'000, dont 18'000 maisons sur pilotis situées sur les canaux ce qui représente une population d'un peu plus de 200'000 personnes (PARENTEAU 1997). À partir des années 1980, les zones d'habitat précaire recommencent à se développer. Une partie importante des habitants, envoyés dans les NZE ou retournés dans leur village d'origine, revient de manière illégale s'installer à Ho Chi Minh-Ville. Pour contourner le système de contrôle résidentiel mis en place par le gouvernement et pour faire face à leur situation économique souvent difficile, la plupart d'entre eux se réinstallent dans des quartiers insalubres et sous-équipés.

Dès 1985, la politique de renouveau entraîne non seulement le retour d'une conjoncture économique favorable, mais également une recrudescence de l'exode rural. Si les réformes entreprises activent la libéralisation de la production et la stimulation du marché libre et du secteur privé, elles amoindrissent progressivement les mesures de contrôle résidentiel et de limitation des migrations basées sur les mécanismes de subvention de l'économie planifiée (GUBRY ET AL. 1996). Le nombre de migrants légaux diminue au profit d'une augmentation des migrants "libres" (non légaux). Parmi ces exilés, les plus déshérités louent ou font l'acquisition d'un logement dans une zone d'habitat précaire de la métropole.

¹ Petite embarcation à voile d'origine chinoise, marchant à la godille, avec un habitacle en dôme.

Malgré un certain nombre de projets d'éradication et de réhabilitation de quartiers précaires, les autorités comptabilisent en 1994 plus de 67'000 habitations précaires, dont 24'000 situées sur les canaux, ce qui représente une augmentation de plus de 50% depuis 1977 (NGUYEN MINH DUNG ET AL. 1995). En 1998, alors que le vaste programme de relogement des zones d'habitat précaire du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* est en cours de réalisation, les services urbains se préoccupent de l'augmentation des installations précaires sur les canaux périphériques de Ho Chi Minh-Ville, dont le nombre est également en augmentation et fixé à 35'000 habitations (HONG TAM 1998).

2.1.2. Les contraintes de la précarité et de l'exclusion

À Ho Chi Minh-Ville, la plupart des zones d'habitat précaire sont localisées sur et au bord des canaux métropolitains. Les principaux canaux ou cours d'eau sont *Kinh Ben Nghe*, *Rach Ben Nghe*, *Kinh Tau Hu*, *Rach Lo Gom*, *Kinh Doi*, *Kinh Te* et *Rach Cau Bong*, certains sont en cours d'aménagement. Les autres quartiers insalubres sont situés dans des zones marginales, sur des terrains instables ou des marais comblés, dont la topographie est généralement défavorable et propice aux inondations. Leur localisation à proximité des canaux, qui sont les principales voies d'évacuation des eaux usées de la métropole, rend ces espaces résidentiels fragiles sur le plan écologique et sanitaire (BASSAND ET AL. 1996, PARENTEAU 1997).

Les zones d'habitat précaire de Ho Chi Minh-Ville constituent un tissu urbain relativement homogène. Il se caractérise par une forte densité de la surface construite, par un réseau complexe de voies de circulation étroites et par la faible dimension des parcelles et des constructions². La typologie des habitations précaires s'inspire du modèle du compartiment chinois qui a largement influencé l'urbanisme et l'architecture saïgonnaise. Dans ces quartiers, le compartiment précaire ne comprend généralement qu'un seul niveau. La rue donne un accès direct à la partie principale du logement, espace de vie et de travail, la partie arrière du compartiment étant réservée aux espaces de services (cuisine, sanitaires). Les maisons reflètent la situation de précarité et de pauvreté des habitants: la majorité des maisons sont auto-construites ou auto-produites. Elles sont construites en bois, en tôle, en chaume ou édifiées avec des matériaux de récupération. La mauvaise qualité des matériaux, mais aussi la dureté du climat tropical et l'instabilité du sol favorisent une dégradation rapide des constructions (WUST 2001a).

En ce qui concerne l'approvisionnement en eau courante et en électricité, un grand nombre de foyers doit faire des raccordements secondaires (informels) ou trouver d'autres solutions palliatives d'approvisionnement. Dans ces quartiers, les conditions sanitaires sont difficiles non seulement à cause d'un manque d'infrastructures de base mais aussi en raison d'une topographie défavorable. Seule une minorité des maisons est raccordée à un réseau d'égouts, plus de la moitié d'entre elles ne sont pas équipées de toilettes. En cas de pluies ou de marées hautes, ces zones sont régulièrement inondées (WUST 2001a, BASSAND ET AL. 2000, 1996).

Sur le plan de l'occupation, la plupart des habitants possèdent leur propre logement, seule une minorité d'entre eux sont locataires³. Les maisons sont construites de manière informelle sur des terrains occupés irrégulièrement. La majorité des occupants ne possèdent pas de documents légaux qui attestent d'un droit d'usage du sol et de propriété de la maison. De plus, les transactions foncières et immobilières (achat, échange, location, héritage, etc.), nombreuses dans ces zones résidentielles, se font en dehors des règles légales et administratives officielles. En ce qui concerne le contrôle résidentiel, une partie des habitants ne possède pas de permis de résidence permanent, document légal indispensable à tout établissement de longue durée dans la métropole (WUST 2001a, PARENTEAU 1997).

En ce qui concerne les activités professionnelles, les habitants des quartiers précaires travaillent majoritairement dans l'économie informelle. La plupart des travailleurs informels sont indépendants ou patrons d'une petite entreprise familiale. La majorité des travailleurs informels exercent leurs activités économiques à domicile ou à proximité de leur lieu de résidence. Le logement ou les ruelles du quartier sont souvent utilisés comme lieu de vente, de production ou d'entreposage de marchandise ou matériaux. Une partie des travailleurs exerce également des activités économiques.

Dans ces zones résidentielles, on assiste à une spécialisation des domaines d'activités et à une forte division sexuelle du travail. Si les domaines de la construction et des transports sont essentiellement masculins, le commerce et l'artisanat recrutent majoritairement des femmes. Étant donné le caractère souvent instable de l'économie informelle, de nombreux actifs sont poussés à exercer des occupations secondaires dans le but de stabiliser l'instabilité de leurs activités professionnelles. Les activités commerciales ou de production informelles sont souvent organisées en de vastes réseaux de sous-traitance. Si à la tête de la chaîne se trouve parfois une entreprise formelle, voire étatique, les relations

² D'une manière générale, la politique du *Doi Moi* va induire un processus de densification progressive du tissu urbain. Il se traduit dans les quartiers précaires par un processus de bourgeoinement et de cloisonnement (horizontal et vertical) des espaces bâtis. MIRAS C. DE, QUERTAMP F., 1999, Expansion économique et urbanisation au Vietnam: la périurbanisation paradoxale de Hanoi. In *REGARDS*, n° 15, UMR 9937, CNRS-IRD.

³ Si la proportion d'habitations mises en location est assez faible, certains auteurs avancent les chiffres de 5%, il semble par contre que le phénomène de la sous-location soit assez important dans ces quartiers.

qui unissent les producteurs aux sous-traitants, les grossistes aux détaillants fonctionnent souvent selon des logiques de dépendance, voire parfois d'exploitation (WUST 2001a, THAI THI NGOC DU 1996b).

En matière de revenus, il faut relever que les activités exercées par la majorité des habitants sont mal rémunérées. De ce fait, les faibles revenus qu'ils dégagent sont investis principalement dans des dépenses de survie (nourriture, vêtements, santé) dont seule une part modeste peut être consacrée à l'éducation ou à l'habitat. Pour pallier à la faiblesse de leurs revenus ou à leur statut irrégulier, les foyers les plus démunis doivent avoir recours irrégulièrement au petit crédit informel dont les conditions sont usuraires⁴ (THAI THI NGOC DU 1996b, DO THAI DONG 1994).

Sur le plan social, la situation de promiscuité et de précarité dans laquelle se trouvent les habitants des quartiers précaires conditionne en partie la forme et la nature des relations qui unissent les individus. Pour faire face aux forces d'exclusion qui compromettent en permanence leur intégration métropolitaine, les habitants développent des comportements de survie qui s'appuient essentiellement sur la construction de réseaux de solidarité et de protection. C'est en premier lieu à l'intérieur du groupe familial élargi que les foyers cherchent à trouver l'assistance nécessaire pour affronter les aléas de la vie quotidienne. En plus d'offrir un soutien psychologique ou d'entraide domestique, la famille fait parfois office de caisse de crédit mutuel⁵ ou d'assurance sociale⁶. Dans les quartiers précaires, les réseaux de solidarité s'étendent également au sein de la communauté de voisinage. À côté des liens de solidarité, les familles développent également des réseaux de relations verticales qui fonctionnent souvent selon des logiques clientélistes. Pour obtenir un travail ou une faveur administrative, les habitants ont recours à un protecteur (petit patron, responsable administratif ou politique, etc.) capable de défendre leurs intérêts ou de satisfaire leurs besoins (WUST 2001a, DELALANDE 2000).

2.2. LES AJUSTEMENTS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Comme nous l'avons vu, le problème des zones d'habitat précaire n'est pas récent. Au cours de la guerre du Vietnam (1960-1975), pendant la principale période de croissance de ces zones résidentielles, les autorités sud-vietnamiennes n'ont pas réussi à mettre en place une politique cohérente d'accueil des réfugiés de guerre et de limitation des implantations irrégulières. Il faut attendre l'arrivée du nouveau régime pour qu'une politique soit engagée dans le but de résoudre indirectement la question des quartiers précaires de la métropole.

En premier lieu, les autorités mettent en œuvre un grand programme de désurbanisation qui vise principalement à porter un coup à la croissance démographique non-contrôlée de Ho Chi Minh-Ville. S'il s'agit en premier lieu d'évacuer de la métropole les réfugiés de guerre et certains collaborateurs du régime fantoche, le programme de désurbanisation a également l'ambition de désengorger les quartiers irréguliers les plus insalubres. En second lieu, le régime va mettre en place un programme de construction de logements sociaux et communautaires, d'inspiration soviétique, destiné à loger les fonctionnaires, les familles méritantes (familles révolutionnaires, héros de guerre, vétérans, etc.) et les foyers démunis. Cependant, malgré les efforts réalisés par les autorités, force est de constater que ces deux programmes ne produisent pas les effets escomptés.

2.2.1. Les Nouvelles Zones Economiques et les programmes de logement social

Inspiré des opérations réalisées dans le nord du pays dans les années 1960 pour décongestionner le delta du fleuve Rouge surpeuplé, le programme des NZE propose de déplacer des populations urbaines de Ho Chi Minh-Ville vers des zones rurales à faible densité humaine, l'idée étant de créer de toutes pièces des villages sur des terrains en friche. Si, dans un premier temps, les NZE sont planifiées à proximité des agglomérations urbaines pour former une ceinture verte d'approvisionnement en produits agricoles, elles sont par la suite implantées dans des régions de plus en plus éloignées. Entre 1976 et 1980, des centaines de milliers de personnes vont quitter Ho Chi Minh-Ville pour aller s'installer dans les NZE⁷.

⁴ Une enquête réalisée en 1993 sur les standards de vie montre qu'au Vietnam, plus de la moitié des familles défavorisées empruntent de l'argent pour survivre. Les sommes empruntées sont le plus souvent inférieures à 1'000'000 VND (90). Parmi ces familles, une partie importante d'entre elles s'endettent auprès de petits prêteurs informel. TRAN VAN BICH ET AL., 1999, Household Credit. In Haughton D., Haughton J., Bales S., Truong Thi Kim Chuyen, Nguyen Nguyet Nga (eds), *Health and Wealth in Vietnam*. Singapore, ISAS.

⁵ Au Vietnam, parmi les familles pauvres qui doivent emprunter de l'argent pour survivre, plus d'un tiers d'entre elles s'endettent auprès de parents, à l'intérieur de la famille élargie. Les montants sont généralement faibles et les amortissements rapides. TRAN VAN BICH ET AL., 1999, Household Credit. In Haughton D., Haughton J., Bales S., Truong Thi Kim Chuyen, Nguyen Nguyet Nga (eds), *Health and Wealth in Vietnam*. Singapore, ISAS.

⁶ Mis à part une partie des emplois des secteurs étatique et privé, force est de constater que la plupart des travailleurs de l'économie informelle se bénéficient pas de protection sociale comme l'assurance vieillesse, maladie, accident, chômage, maternité, etc.

⁷ Selon les sources, le nombre de personnes déplacées de HCMV vers les NZE varie de 400'000 à 700'000.

En quelques mois, les conditions de vie deviennent difficiles dans les NZE. Les aides gouvernementales sont coupées avant que les pôles de développement soient viables. Les familles déplacées, habituées à la vie citadine, ont de la difficulté à s'improviser agriculteurs. Au-delà des épidémies, c'est la pénurie de nourriture qui affecte le plus les populations déplacées. Rapidement, des familles abandonnent les NZE pour retourner s'installer en milieu urbain, souvent à Ho Chi Minh-Ville. Étant donné le système de contrôle résidentiel très strict pour empêcher l'exode rural, les foyers qui retournent à Ho Chi Minh-Ville sont obligés de s'installer de manière illégale, parfois dans les zones d'habitat précaire qu'ils habitaient avant leur départ. D'autres, moins chanceux font l'expérience du nomadisme urbain. Selon les estimations, entre 30 et 50% des personnes déplacées auraient quitté les NZE pour essayer de refaire leur vie en milieu urbain. Étant incapables d'endiguer le phénomène, les autorités vont progressivement prendre en compte les effets pervers induits par leur politique, et accepter le retour en milieu urbain des familles qui ont fui les NZE (FORBES 1990, DESBARATS 1987, FORBES TRIFT 1986).

En ce qui concerne les programmes de logement social et communautaire, là encore les autorités de Ho Chi Minh-Ville s'inspirent des opérations réalisées dans le nord du pays à partir des années 1960. En matière de logement locatif, les autorités réalisent des bâtiments de plusieurs étages qui s'inspirent d'idéaux d'habitat communautaire (cuisines collectives) et des principes de la préfabrication en béton. Les logements sont considérés comme un bien social et sont offerts presque gratuitement aux bénéficiaires, le loyer ne dépassant pas le 1% des revenus. Rappelons ici que selon l'art. 62 de la constitution de 1980 "*les citoyens ont droit au logement*". L'attribution des appartements dans les immeubles collectifs se fait selon le rang hiérarchique et le revenu du bénéficiaire.

D'autres programmes de petites maisons à faible standard (maisons de gratitude), construites principalement dans les districts périphériques, et quelques opérations de réhabilitation de bidonvilles sont également engagées par les autorités. Dans l'ensemble, ces politiques de logement social, largement subventionné, touchent quelques dizaines de milliers de familles, principalement des fonctionnaires et des victimes de la guerre. Finalement, seule une faible partie de ces foyers sont issus directement de zones d'habitat précaire⁸.

À cause du manque de moyens auquel doit faire face le gouvernement vietnamien entre 1975 et 1985, les projets réalisés ne réussissent pas à satisfaire la demande croissante de logement. De plus, basé sur une large politique de subventions, les loyers versés à l'Etat par les habitants ne suffisent pas à assurer l'entretien des immeubles. On assiste également à l'augmentation rapide des inégalités entre les habitants privilégiés qui bénéficient d'un logement subventionné et ceux qui doivent se débrouiller par leurs propres moyens. Finalement, par manque de travaux d'entretien, on enregistre un processus de dégradation rapide des ensembles collectifs. Ce phénomène est encore accéléré par le fait que la typologie des immeubles n'est pas toujours adaptée aux pratiques des familles vietnamiennes et aux contraintes du climat tropical (PARENTEAU 1997, NGUYEN MINH DUNG ET AL. 1995).

2.2.2. L'influence des réformes économiques sur la politique de l'habitat

L'échec du programme des Nouvelles zones économiques et de la politique de logement social menée par le gouvernement depuis 1975, ainsi que l'instauration de la politique de renouveau (*Doi Moi*) mise en place depuis 1985, vont avoir une influence non négligeable sur la politique de l'habitat menée par le gouvernement vietnamien. Sur le plan résidentiel, les réformes entreprises se concrétisent par la mise en place d'une politique visant à la libéralisation contrôlée du secteur de l'habitat afin d'en assurer sa modernisation progressive.

Une libéralisation contrôlée du secteur immobilier

En 1985, l'Etat reconnaît l'échec des programmes de désurbanisation et l'insuffisance de ses moyens pour poursuivre une politique de logements sociaux subventionnés. Les inégalités engendrées par le logement social et les incapacités d'une telle politique à satisfaire les exigences du développement urbain poussent le gouvernement à s'engager dans une voie de libéralisation du secteur de l'habitat. Cependant, malgré la reconnaissance des problèmes, les pouvoirs publics ne souhaitent pas céder la totalité du domaine de la construction, de la rénovation et de la gestion du logement à l'initiative privée. L'idée est de mettre en place une sorte de protocole de collaboration entre l'Etat et le peuple à travers lequel l'Etat garde un certain contrôle du secteur de la construction tout en dégageant les ressources nécessaires à la poursuite de programmes de logements subventionnés plus ciblés (PARENTEAU 1997, NGUYEN MINH DUNG ET AL. 1995).

En premier lieu, la coopération entre l'Etat et le peuple s'appuie sur la décentralisation des initiatives vers les collectivités locales, particulièrement sur le plan de la planification et de la gestion urbaine. Les autorités de Ho Chi Minh-Ville et des districts urbains doivent se limiter à développer des plans directeurs, des plans de développement sectoriel et tous les instruments de planification nécessaires à la

⁸ Les données contradictoires à disposition ne nous permettent pas d'évaluer précisément le nombre d'opérations réalisées.

définition de règles d'urbanisme et de police de construction. Leurs implications doivent se limiter à la construction des infrastructures et à l'aménagement de terrains à construire et de lotissements. Cependant, si la nouvelle politique s'appuie sur des mesures de décentralisation, il faut relever qu'elle reste largement marquée au niveau de ses conceptions urbanistiques par un idéal de modernisation. Les nombreux documents de planification et de gestion urbaine s'inspirent de modèles d'urbanisme qui privilégient l'habitat collectif en hauteur, les standards élevés et la séparation des fonctions au détriment d'une utilisation parcimonieuse d'espace, de ressources et d'énergie.

En second lieu, cette nouvelle politique de l'habitat souhaite reconnaître et valoriser la propriété privée du logement, dans le dessein de favoriser le développement du secteur privé, constitué par toute une série d'acteurs: petits promoteurs, petits entrepreneurs, commerçants, artisans, etc. À côté de cela, il s'agit également d'ouvrir la porte aux grandes compagnies publiques et semi-publiques de construction et aux investisseurs étrangers, y compris les ressortissants vietnamiens résidant à l'étranger. Ce processus va être largement encouragé par le nouveau code des investissements de 1987. Pour stimuler l'implication et les investissements de ces différents acteurs, le cadre légal va subir des ajustements en profondeur visant à l'instauration d'un marché foncier et immobilier. Les changements issus de la constitution de 1992 et de la loi foncière de 1993 marquent un virage radical vers une libéralisation du secteur résidentiel. Sur le plan foncier et immobilier, les ayant droits ont désormais la possibilité d'acheter, de vendre, de louer ou d'hypothéquer un logement et de transférer leur droit d'usage du sol. De plus, ils peuvent bénéficier d'une indemnisation en cas de recouvrement par l'Etat de leur logement ou terrain. Relevons ici que ces ajustements d'inspiration socialiste sont problématiques sur le plan de la gestion. La tenue foncière et la propriété immobilière sont séparées, liées à des lois différentes et gérées par des instances administratives différentes. Dans les faits, ce cadre légal complexe et conflictuel permet l'instauration d'un véritable marché immobilier et foncier.

En troisième lieu, la valorisation de la propriété privée est à l'origine de la volonté de l'Etat de se séparer du parc immobilier étatique. En effet, les loyers perçus par l'Etat ne suffisent plus à couvrir les frais d'entretien et de gestion des logements sociaux publics. Dès 1989, le gouvernement central autorise les familles qui sont logées par l'Etat d'acquérir leur résidence à un prix préférentiel. L'objectif suivi par les autorités est d'avoir accès à de nouvelles sources de financement pour mettre en oeuvre leur nouvelle politique de l'habitat.

Finalement, la promotion du secteur privé dans le domaine de l'habitat passe également par la mise en place de stratégies visant à favoriser les investissements dans l'immobilier. Fonctionnant sous la forme de sociétés par actions, des banques voient le jour dans les principales agglomérations du pays. L'objectifs de ces institutions est de mobiliser l'épargne privée pour constituer des fonds disponibles pour le développement du secteur résidentiel.

Cette politique de libéralisation contrôlée du domaine de l'habitat va être suivie de résultats rapides sur le terrain. Incitée par la mise en place d'un marché foncier et immobilier, on assiste à une augmentation croissante de nouvelles constructions. Entre 1986 et 1993, la production privée annuelle de logements à Ho Chi Minh-Ville va passer de 1'552 à 10'124 unités (NGUYEN MINH DUNG ET AL. 1995). Aujourd'hui, le secteur de la construction est toujours un des domaines d'activités qui draine le plus d'investissements étrangers.

D'un côté, on trouve les investisseurs, constitués principalement par les grandes entreprises publiques et parapubliques, et de l'autre côté, les bénéficiaires les plus favorisés des anciennes politiques de logement social et la strate supérieure des commerçants et artisans (PARENTEAU 1997). Face aux privilégiés, une partie importante de la population ne peut bénéficier des avantages offerts par l'Etat pour améliorer ses conditions d'habitat. Par manque de solvabilité ou de moyens pour régulariser leur situation résidentielle, ces familles ne peuvent s'investir dans des projets de rénovation importants, mais doivent se cantonner aux travaux d'entretien courants. De plus, la libéralisation du secteur de l'habitat va entraîner depuis 1990 l'apparition de phénomènes de spéculation (GUNNEWIEK MOSSELMAN 1995).

En plus d'encourager la spéculation foncière, la politique du logement réalisée depuis 1985 favorise le développement de constructions à standards moyens ou élevés et le processus de gentrification de zones résidentielles existante. Ce système de production immobilière ne répond pas à la demande des foyers installés illégalement qui souhaitent rénover ou agrandir leur logement. Les réformes engagées s'apparentent plutôt à une politique de laisser-faire en faveur des classes favorisées qu'à des mesures incitatives à la production de logements, adaptées aux aspirations du plus grand nombre (PARENTEAU 1997).

L'élaboration du nouveau plan directeur de l'habitat

Prenant partiellement conscience des écarts grandissants qui résident entre l'offre et la demande en logements, entre les moyens des spéculateurs et ceux des ménages défavorisés, mais aussi entre les objectifs de la planification et le développement urbain effectif, les autorités municipales élaborent en 1994 un nouveau plan directeur pour l'habitat pour la période 1995-2000. Ce plan directeur s'appuie sur quatre programmes d'action qui mettent l'accent sur le développement de la périphérie urbaine, l'amélioration des infrastructures et la résolution progressive du problème de l'habitat des personnes à bas revenus (NGUYEN MINH DUNG ET AL. 1995).

Programme 1: Il vise à la mise en valeur de la périphérie métropolitaine par la création de pôles économiques de développement, constitués de zones industrielles et de Nouvelles Zones Résidentielles (NZR), mais aussi le développement des villes satellites de *Thu Duc, Hoc Mon, Binh Chanh* et *Cu Chi*. À moyen terme, ces opérations ont pour objectif de bloquer les vagues d'immigration vers Ho Chi Minh-Ville et de réduire la densité humaine du centre-ville.

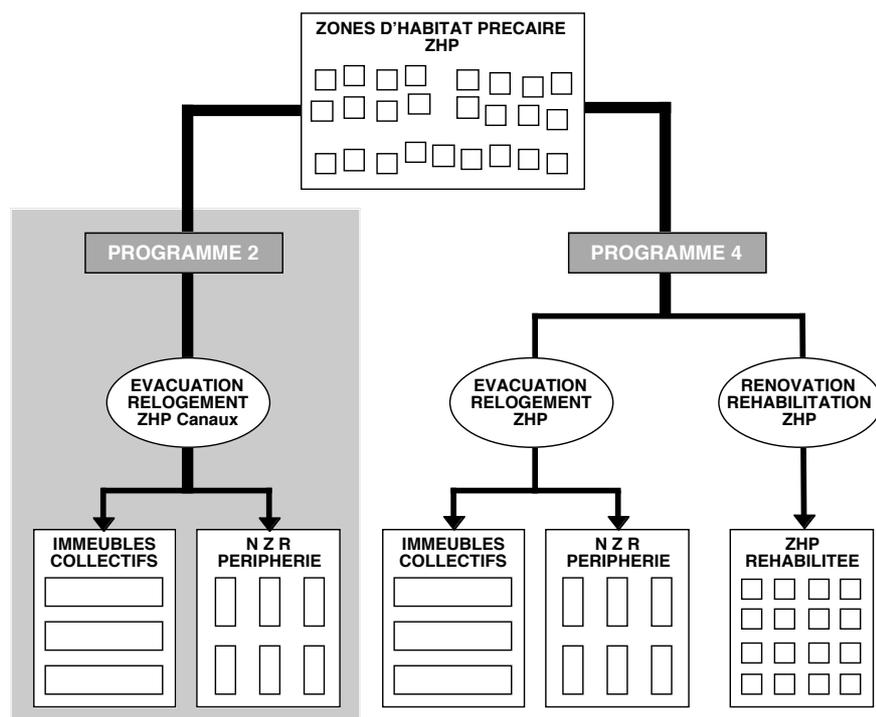
Programme 2: Il a pour but de démolir et de reloger les 24'000 logements situés dans les Zones d'Habitat Précaire au bord des canaux. Ce programme vise à désengorger les quartiers insalubres et à permettre l'assainissement des canaux et l'aménagement des berges (circulation, zones de verdure, équipements publics). Des compensations en espèces doivent permettre aux habitants d'acquérir des logements sociaux construits par l'Etat au centre-ville ou de s'installer en périphérie dans des Nouvelles Zones Résidentielles

Programme 3: L'objectif est de fournir un logement social aux employés du secteur public et à toutes les personnes à bas revenus. L'Etat doit mettre en valeur des terrains urbains, équiper des Nouvelles Zones Résidentielles en périphérie, mais aussi investir dans des projets sociaux, coordonner avec les entreprises étatiques des opérations de logement et améliorer le système d'épargne crédit.

Programme 4: Il a pour but de réhabiliter les Zones d'Habitat Précaire restantes (43'000 logements), soit par un processus de réhabilitation des quartiers, soit à travers l'évacuation et le relogement planifié des habitants. La priorité est donnée si possible à la rénovation. Ce programme doit être coordonné avec les autres programmes sociaux⁹ et promouvoir la participation populaire.

En plus de promouvoir une politique de réduction de la densité humaine du centre-ville et de développement de la périphérie urbaine, le plan directeur de l'habitat 1995-2000 montre que les autorités de Ho Chi Minh-Ville souhaitent s'attaquer en priorité aux problèmes de l'habitat des plus vulnérables, laissant le secteur privé prendre en charge progressivement le logement du plus grand nombre. En effet, les programmes 2 et 4 du plan directeur proposent de régler définitivement le problème lancinant des zones d'habitat précaire en préconisant, selon la situation de ces quartiers, un processus de relogement ou de réhabilitation.

Figure 2.1.: Les programmes 2 et 4 du plan directeur de l'habitat 1995-2000.



2.3. LE RELOGEMENT FACE À LA RÉHABILITATION

Le plan directeur de l'habitat 1995-2000 et plus particulièrement les deux programmes qui visent à résorber les zones d'habitat précaire les plus défavorisées de la métropole, sont révélateurs de l'attitude ambiguë affichée par les autorités face à ces zones résidentielles. D'un côté, ils s'appuient sur une conception progressiste de l'aménagement urbain qui requiert l'éradication et le relogement des quartiers

⁹ Il s'agit principalement du "Programme de Lutte contre la Pauvreté et la Malnutrition " (PMLP) qui touche plusieurs domaines comme celui de l'habitat, des infrastructures, de la formation professionnelle, du micro-crédit, de l'éducation, de la santé, de la protection des minorités ethniques, etc. (PARENTEAU 1997).

précaires dans des immeubles collectifs. D'un autre côté, ils proposent un mode d'action plus intégrationniste qui vise à leur réhabilitation ou au développement de nouvelles zones résidentielles en périphérie. Cette double stratégie semble s'inspirer largement des deux principaux modèles d'intervention qui sont appliqués dans la plupart des Etats d'Asie du Sud-Est depuis les années 1950.

2.3.1. Le poids du modèle Singapourien

La politique de l'habitat mise en œuvre à Singapour à partir de 1950 est construite sur un modèle de développement urbain largement imprégné de modernisme et d'hygiénisme. S'appuyant sur un système politique autoritaire et interventionniste, mais aussi sur une conjoncture particulièrement favorable, les autorités procèdent à la mise en place d'une politique de l'habitat qui s'oriente vers une résolution globale et radicale de la question du logement.

La métropole, alors constituée majoritairement de compartiments chinois et de villages urbains (*Kampung*) devenus quartiers précaires, subit une transformation morphologique majeure. Par la mise en place d'une politique d'accession à la propriété facilitée et d'une stratégie d'expropriation massive, les pouvoirs publics procèdent à la réalisation de programmes de logement social basés sur la construction de grands ensembles résidentiels. Réalisés en milieu urbain (villes satellites), périphérique et dans le centre ville, cet urbanisme discontinu organisé autour de constructions en hauteur remplace progressivement les deux tissus résidentiels originels. Ces réalisations s'inscrivent également dans un effort global de réaménagement de la métropole dont les axes majeurs concernent la restructuration du tissu économique, des infrastructures et des espaces publics. En quelques années, plus de 80% des habitants de la ville trouvent refuge dans un immeuble collectif, adoptant le principe de la verticalité.

Cette politique autoritaire va permettre aux pouvoirs publics d'éradiquer en quelques années les zones d'habitat précaire de la ville, considérées non seulement comme les bases politiques des réseaux d'opposition, mais aussi comme les foyers de la déviance sociale. L'éradication des quartiers insalubres n'est donc pas seulement un projet d'aménagement urbain et d'amélioration du cadre bâti, il est aussi un projet de contrôle social et de promotion de valeurs nouvelles (modernité, propreté, ordre public, unité nationale, etc.). Même si la réussite du modèle singapourien tient à un contexte particulier de croissance économique prométhéenne, de développement rapide du salariat et d'absence d'exode rural, il va peser lourdement, à partir des années 1960, sur la direction que les autres pays d'Asie du Sud-Est vont donner à leur politique du logement social. Cependant, les pays du Sud-Est asiatique (Thaïlande, Malaisie, Indonésie, Philippines, etc.) qui mettent en place des programmes de logement social calqués sur le modèle singapourien ne connaissent pas le même succès. Ces opérations induisent souvent des effets négatifs sur la population, et ce particulièrement lorsqu'elles visent à la destruction et au relogement des zones d'habitat précaire. À cause d'un système d'attribution sélectif, de contraintes économiques excessives ou d'une typologie inadaptée (habitat vertical), les familles défavorisées sont exclues des programmes ou revendent leur logement après relogement. Dans tous les cas, les impacts socio-économiques sont favorables à la reproduction de nouvelles zones d'habitat précaire (UNDP 1996, GOLDBLUM 1987).

C'est à la suite d'une série d'échecs que se développent dans certains pays du Sud-Est asiatique, à partir des années 1970, une conception alternative de l'aménagement urbain et du logement social qui s'appuie sur une approche plus intégrationniste.

2.3.2. Le réalisme des conceptions alternatives

Poussées par les recommandations qui émanent d'organismes internationaux ou d'ONG, les autorités de plusieurs pays d'Asie du Sud-Est prennent conscience, à partir des années 1970, des limites du modèle singapourien et de sa capacité à résoudre le problème de l'habitat précaire dans tous les contextes. Pour ces États, la prise en compte des nouvelles tendances développées par la communauté internationale (réhabilitation, trames d'accueil, auto-construction, etc.) et l'amélioration des conditions de vie des plus démunis devient un impératif majeur s'ils veulent bénéficier des prêts internationaux préférentiels et attirer des investissements étrangers.

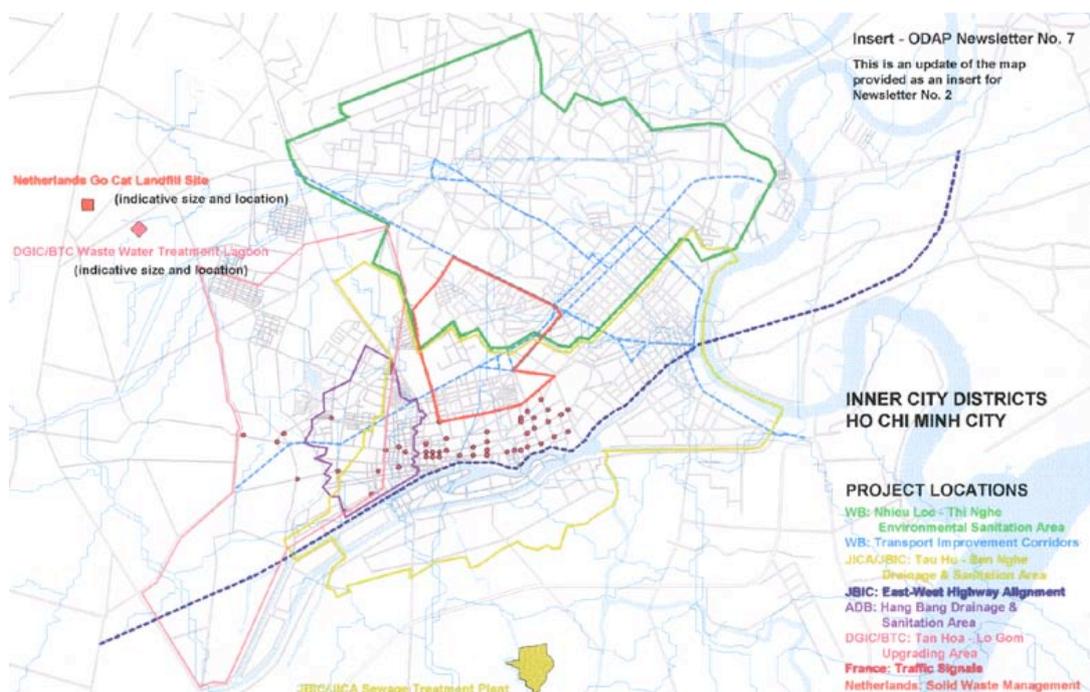
On assiste non seulement à un changement d'attitude face aux problèmes posés par l'habitat précaire, mais aussi à une remise en question des idéaux de modernisation du modèle singapourien. Les autorités réhabilitent progressivement les différentes sphères informelles de la société et commencent à reconsidérer certains standards et normes techniques. Différents programmes d'aménagement alternatifs sont envisagés, cependant c'est principalement à Jakarta, Manille et Bangkok que les opérations les plus abouties sont réalisées. Bien que très différentes sur le plan de leurs implications urbanistiques, de leurs échelles, de leurs statuts ou de leurs procédures, ces opérations sont généralement réalisées avec le soutien d'ONG et d'institutions de financement internationales.

D'un côté, les autorités expérimentent des programmes de réhabilitation de quartiers précaires (*slum upgrading*). Ces opérations se focalisent essentiellement sur l'amélioration des infrastructures (voirie, approvisionnement en eau, assainissement, drainage, déchets solides, etc.) et des équipements sanitaires et éducatifs. La rénovation et l'amélioration de l'habitat est par contre prise en charge par les habitants. D'un autre côté, elles tentent des expériences d'auto-production assistée de l'habitat. Ces programmes

sont concrétisés par l'aménagement de trames d'accueil (*sites & services*), la mise en place d'une assistance technique, l'allocation de matériaux ou encore la création de dispositifs de financement. Bien que très différentes, ces opérations alternatives relèvent d'une doctrine commune qui se manifeste essentiellement tant sur les processus mis en place que sur les modèles d'habitat retenus. Ces différents programmes d'intervention mettent en avant une conception plus participative de l'action publique pour renforcer les structures sociale et spatiale des populations considérées. Elle s'appuie sur des stratégies de développement des structures communautaires, des relations de solidarité et des réseaux économiques. Malgré tous les efforts réalisés, ces programmes de réhabilitation ou d'auto-construction assistée sont parfois suivis d'effets pervers. Au-delà des problèmes récurrents d'attribution sélective, de capacité de paiement des familles ou encore de recouvrement des coûts, l'amélioration progressive du cadre bâti et de l'habitat est généralement suivi d'un processus progressif de valorisation foncière et immobilière. Il peut entraîner un phénomène de gentrification des zones résidentielle, qui se traduit par un transfert progressif de propriété à des groupes de revenus supérieurs ou par une fragilisation progressive de la situation résidentielle des locataires. Cela induit progressivement le départ d'une frange de la population qui retourne s'installer dans de nouveaux quartiers précaires. De plus, les régimes fonciers retenus dans certains programmes ont tendance à dynamiser les processus de spéculation foncière en milieu urbain en pénalisant les plus défavorisés. Finalement, ces opérations alternatives proposent une conception de l'habitat propice à l'étalement urbain, ce qui nécessite des investissements importants au niveau des infrastructures et une augmentation de la mobilité spatiale (UNDP 1996, GOLDBLUM 1987, SWAN ET AL. 1983).

Le plan directeur de l'habitat 1995-2000 de Ho Chi Minh-Ville reflète largement les hésitations qui animent les autorités métropolitaines depuis le début des années 1990. D'un côté, elles penchent pour une approche progressiste, inspirée du modèle singapourien et soutenue par les investisseurs étrangers, qui prône l'évacuation et le relogement des habitants des quartiers précaires dans des ensembles collectifs. D'un autre côté, et souvent sous la pression des organisations internationales présentes en Asie du Sud-Est et des institutions de coopération, les autorités laissent la porte ouverte à des solutions moins radicales et plus réalistes, inspirées de modèles alternatifs appliqués avec un certain succès en Asie du Sud-Est. Cependant, force est de constater aujourd'hui que les objectifs ambitieux définis dans le plan directeur de l'habitat 1995-2000 et les quatre programmes d'action, n'ont pas été atteints. De plus, les projets réalisés, visant à résoudre la question de l'habitat précaire, se sont traduits essentiellement par de grandes opérations de relogement planifié déjà réalisées (*Nhieu Loc-Thi Nghe*) ou en cours de réalisation (*Tau Hu-Ben Nghe*, *Tan Hoa-Lo Gom*, *East-West Highway*, etc). Il faut relever que les réalisations basées sur les modèles alternatifs sont rare à Ho Chi Minh-Ville. A ce jour, seuls deux micro projets de relogement ont été réalisés dans cette optique: *Binh Trung Dong* (District 2) et *Xom Dam* (District 8)¹⁰.

Figure 2.2.: Plan représentant les opérations d'aménagement urbain en cours impliquant du relogement



¹⁰ Récemment, des tentatives de substitution d'une politique de relogement par une politique de réhabilitation sont mises en œuvre par les autorités locales en partenariat avec des bailleurs de fonds bilatéraux et multilatéraux. Ces opérations de "renouvellement urbain" sont appelées "CURA" (*Comprehensive Urban Renewal*).

2.4. LE CADRE LÉGAL EN MATIÈRE DE RELOGEMENT

Initié en 1993, le projet d'assainissement et de relogement des zones d'habitat précaire du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* est le premier projet à voir le jour dans le cadre du plan directeur de l'habitat 1995-2000. Le projet *Nhieu Loc-Thi Nghe* propose le relogement de plus de 50'000 habitants, dont la plus grande partie réside dans des habitations sur pilotis le long des 10km du canal.

C'est dans ce contexte que va être élaboré le cadre légal et les procédures propres au relogement planifié. Avant d'explicitier le fonctionnement du cadre juridique établi au niveau national et métropolitain en matière de relogement planifié, il nous semble important de comprendre la logique du système politico-administratif vietnamien.

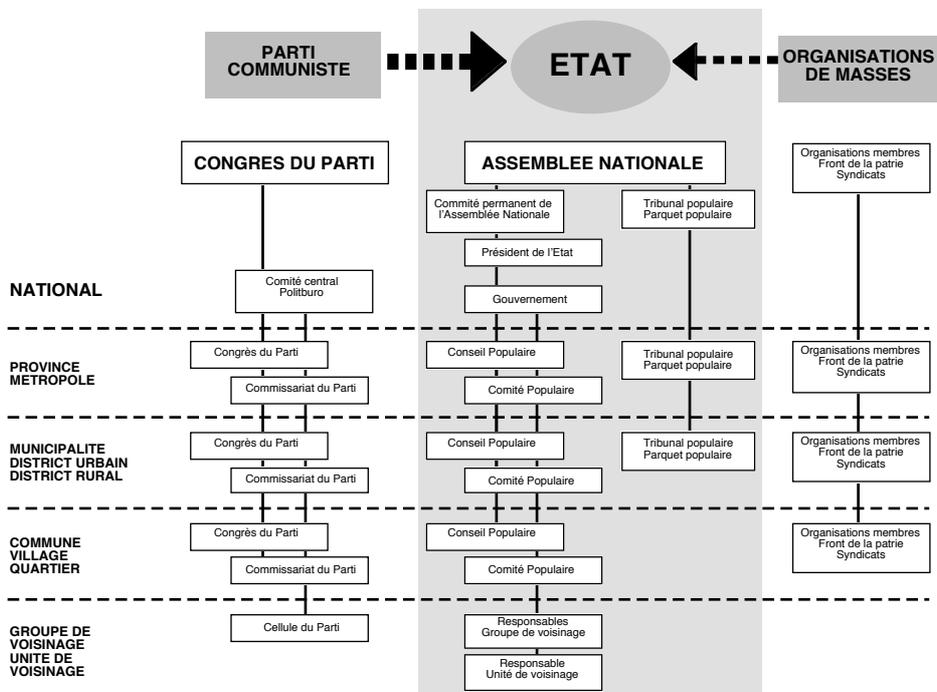
2.4.1. Pouvoir populaire et centralisme démocratique

Selon sa constitution, la république socialiste du Vietnam est un Etat du peuple, par le peuple, pour le peuple, constitué de l'alliance de la classe ouvrière avec la paysannerie et l'intelligentsia. Le pouvoir populaire s'exerce à travers les trois institutions fondamentales de la république, c'est-à-dire le Parti communiste (PC), l'Etat et les Organisations de masses (OM).

Le pouvoir populaire s'exerce à tous les niveaux hiérarchiques selon le principe du centralisme démocratique, chaque échelon étant subordonné à l'échelon supérieur. Au sommet de la stratification se trouve le niveau national, ensuite provincial (ou métropolitain), du district urbain-rural (ou de la ville, de la municipalité,), du quartier (ou du bourg, de la commune), du groupe et de l'unité de voisinage. Relevons ici que l'importance du pouvoir local au Vietnam explique les difficultés qu'éprouve parfois le pouvoir central à mettre en œuvre certaines de ses politiques (HENAFF 2001).

L'Etat adopte le principe de la séparation et de l'indépendance des pouvoirs. Le pouvoir législatif et constitutionnel est attribué à l'Assemblée nationale. Élus au suffrage universel, les députés ont le pouvoir de promulguer des lois, des ordonnances ou d'amender la constitution. Aux échelons inférieurs, les Conseils populaires émettent des résolutions qui visent à assurer l'application de la constitution et de la loi aux échelons inférieurs. Le Gouvernement et les Comités populaires, élus par le pouvoir législatif, sont les organes exécutifs de l'Assemblée nationale et des Conseils populaires. Ils assument la gestion des tâches de l'Etat (politique, économique, sociale, etc.) et le fonctionnement de l'appareil administratif en promulguant des décrets, des décisions et autres directives et instructions d'applications. Ils ont également à charge de soumettre des projets de loi, d'ordonnance, ou d'autres documents légaux aux organes législatifs. Enfin, Les Tribunaux et les Parquets populaires, élus par le pouvoir législatif, assurent l'application de la législation sur le plan civil, administratif, pénal et militaire.

Figure 2.3.: Système politique de la république socialiste du Vietnam



Pour terminer, les Organisations de masses¹¹ constituent la base politique du pouvoir populaire. Elles représentent les intérêts légitimes des différents groupes constitutifs de la société (travailleurs, femmes,

¹¹ Elles sont constituées du Front de la patrie, des syndicats (Union des paysans, Fédération des travailleurs, etc.) et des

jeunes, personnes âgées, intellectuels, religieux, etc.) et elles doivent promouvoir la mobilisation de la population. Les Organisations de masses supervisent les activités des organismes d'Etat, des représentants élus par le peuple, des cadres et des fonctionnaires. De plus, elles participent aux sessions du Gouvernement et des différents Conseils populaires. La figure 2.2. schématise le système politique instauré depuis 1980. Bien que mal connu, le système politique vietnamien est souvent perçu de manière négative. De nombreux auteurs s'accordent pour y voir une tendance à l'autoritarisme centralisé. Les enjeux du pouvoir se concentreraient essentiellement à l'intérieur du Parti communiste, sorte de centre de reproduction d'une caste de privilégiés qui phagocyterait les organes législatifs, exécutifs, judiciaires de l'Etat et les Organisations de masses. Bien que le Parti ait théoriquement un rôle d'orientation et de contrôle, dans les faits, il existe une certaine confusion des fonctions entre le Parti et les différents organes de l'Etat (HENAFF 2001).

Dans la réalité, il semble que les choses soient largement plus complexes. Le centralisme démocratique laisse tout de même une place à l'autonomie locale, perçue comme une tradition vietnamienne à préserver. Les autorités locales bénéficient d'une marge de manœuvre non négligeable et constituent une forme de courroie de transmission entre la société civile et les institutions étatiques supérieures. De plus, notons que les réformes économiques de 1985 et la libéralisation contrôlée du marché semblent avoir renforcé l'autonomie des institutions politico-administratives au niveau local.

Cependant, si le système politique vietnamien permet d'assurer une certaine forme de démocratie populaire, il est favorable à la diffusion du pouvoir et à la bureaucratie. On assiste fréquemment à des dysfonctionnements et à un manque de coordination entre les multiples organes décisionnels et exécutifs, ministères, services, offices et autres institutions étatiques chargés d'élaborer les instruments légaux et de mettre en œuvre les politiques publiques (COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON 1996).

2.4.2. La complexité du cadre légal

Depuis 1985, l'Etat vietnamien s'applique à renforcer sa législation dans le but de faciliter la mise en place des réformes économiques et sociales. Une nouvelle constitution est approuvée en 1992 et depuis cette date, nombre de lois, codes et autres ordonnances sont élaborés dans le but d'adapter progressivement le cadre légal aux exigences des standards internationaux et ce aux différents niveaux politico-administratif (national, provincial, district, etc.). Cependant, la séparation entre le système légal et le pouvoir exécutif chargé de l'appliquer n'est pas effective. La plupart des documents légaux sont développés par le Gouvernement et administrés par les Comités populaires au niveau local. Bien que des procédures de recours soient prévues par la loi, elles ne sont que rarement engagées par la population (ACRES INTERNATIONAL LIMITED 1997). Nous allons voir maintenant quels sont les documents légaux qui touchent à la question du relogement planifié et cela tant au niveau national que de la métropole de Ho Chi Minh-Ville.

La constitution, les lois et les codes

La constitution (1992): La constitution sert de base à l'élaboration de toutes les lois et droits civils au Vietnam. La quatrième révision de la constitution a été réalisée dans le dessein de concrétiser sur le plan légal les changements réalisés à travers la politique du *Doi Moi*. Les principaux changements réalisés sont la reconnaissance et la protection du droit d'usage du sol et de la propriété privée des biens et des moyens de production. En ce qui concerne la question particulière du relogement planifié et des compensations, l'article 23 de la constitution donne à l'Etat la possibilité de "*racheter d'office ou réquisitionner contre un dédommagement des biens appartenant aux particuliers et aux organisations selon les prix en cours sur le marché*"¹².

La loi foncière (1993): Elle constitue le document le plus significatif en matière de relogement et de compensation. Dans son article 1, il est rappelé que le sol est propriété du peuple et que l'Etat est chargé de sa gestion. Si la propriété privée n'est pas prévue par la loi, il est cependant possible d'obtenir, à travers le paiement d'une taxe unique ou d'une rente, un droit d'usage pour chaque type de sol. La loi foncière définit également les procédures nécessaires à l'obtention du Certificat de droit d'usage du sol, document indispensable à l'obtention de pleine compensation en cas de relogement planifié. Dans son article 27, la loi foncière de 1993 précise les principes établis dans la constitution en matière de recouvrement du sol par l'Etat. "*Where extremely necessary, the State shall regain the land which is under use from land users for the purposes of national defence, security, national or public interest. The land users shall be entitled to enjoy compensation for the losses occurred*"¹³.

Enfin, le code civil (1995) traite aussi de manière détaillée des questions touchant à la propriété privée (transfert de propriété, héritage, etc.) et la loi sur le travail (1994) définit le devoir de protection des travailleurs tout en ne traitant pas du problème spécifique des compensations pour les travailleurs ou

autres organisations membres (Union des femmes, Union des jeunes, Association des personnes âgées, etc.)

¹² Constitution de la République Socialiste du Vietnam adoptée par l'Assemblée nationale le 15 avril 1992 (VIII législature, XIe session).

¹³ Loi foncière, adoptée par l'Assemblée nationale le 14 juillet 1993 (IXe législature, IIIe session).

entreprises forcées par l'Etat de se déplacer pour exercer leurs activités économiques. Certaines lois sont encore liées de manière indirecte à la problématique du relogement planifié:

La Loi sur les taxes de transfert foncier (1994): Base légale liée au calcul des taxes de transfert des droits d'usage du sol.

La Loi sur l'environnement (1993): Base légale définissant les réglementations en matière d'étude d'impacts.

La Loi sur l'organisation de l'Etat (1992): Base légale concernant les principes du contrôle résidentiel et de la gestion des permis de résidence.

Les décrets du gouvernement

Le Décret 60/CP (1994): Il rappelle l'obligation qu'ont les citoyens de déclarer et d'enregistrer les terrains et les biens immobiliers qu'ils ont achetés, construits ou hérités. Il précise également les modalités et les conditions nécessaires à l'obtention du Certificat de droit d'usage du sol (CDUS) et du Certificat de propriété du logement (CPL). Ce décret sert de base à la définition légale du statut d'occupation des terrains et des immeubles, statut qui influence largement le calcul des compensations attribuées pour le sol et la construction.

Le Décret 61/CP (1994)¹⁴: Il définit les obligations qui touchent à l'achat, la vente et la location des biens immobiliers. Il définit la base légale des procédures d'acquisition ou de location des logements dans les sites de relogement planifié (transfert et enregistrement des droits d'usage, de propriété, taxes, etc.).

Le Décret 87/CP (1994): Il propose un tableau qui définit les prix du sol pour chaque catégorie de terrain. En milieu urbain, les prix dépendent du type de ville et de la position relative du terrain par rapport à la rue principale. Pour chaque catégorie de terrain, le décret fixe un prix minimum et un prix maximum. Il sert de base générale au calcul des compensations foncières.

Le Décret 90/CP (1994): En complément à l'article 27 de la constitution, il traite spécifiquement des questions de recouvrement du sol et des biens immobiliers dans un but d'intérêt national et public. L'article 2 définit les conditions nécessaires à l'obtention de compensations: "1. *Person who is compensated for land recovery must be the one who use land delivered by the State or the stably used before the Land law become effective. He must gather enough conditions for the Certificate of land use delivered by the State, bodies of authorities depending on each kind of land in accordance with the stipulations issued by the State to execute the Land law.* 2. *If the person, whose land be recovered, without legal paper as above mentioned, he must have proof of transfer alternation, or land inheritance approved by the People's Committee of all grades of authorities.*"¹⁵. Pour pouvoir bénéficier de compensations, les habitants affectés doivent être en possession d'un CDUS et d'un CPL ou des documents légaux nécessaires à l'obtention de ces deux certificats (contrat de vente, attestation du Comité populaire, document légal de l'ancien régime, etc.). Cette exigence est délicate lorsque l'on sait qu'une proportion non négligeable de la population vietnamienne n'a pas de statut d'occupation légal. Lorsque les habitants sont éligibles, les terrains et les constructions récupérés par l'Etat doivent être compensés à leur "valeur actuelle" (valeur du marché définie par l'Etat). Pour les constructions, la valeur actuelle est définie par le prix d'une construction neuve équivalente multiplié par un coefficient de vétusté. D'une manière générale, les compensations doivent être suffisantes pour permettre aux familles affectées de reconstruire "une habitation équivalente" ailleurs (article 3 et 11). Finalement, le décret précise que les personnes qui se sont appropriées un terrain illégalement doivent le remettre à l'Etat sans conditions et prendre en charge les frais de remise en état du terrain (article 10).

Le Décret 22/CP (1998): En remplacement du décret 90/CP, le décret 22/CP fixe la nouvelle politique de relogement planifié à partir de 1998 et ce pour les terrains récupérés par l'Etat à des fins de défense et de sécurité nationale ou d'intérêts nationaux et publics (article 27 de la constitution). Il fixe de manière plus aboutie le champ d'application de la politique de relogement (type de terrain), mais aussi les critères d'éligibilité (sujets qui ont droit aux compensations, sujets qui ont le devoir de compenser). Des compensations sont prévues pour dédommager les pertes de terrain, de construction, et d'infrastructures, mais aussi celles qui sont liées à la déstabilisation des activités économiques ou aux changements de métiers. A l'inverse du décret 90/CP, les critères d'éligibilité sont favorables pour les foyers qui ont un statut d'occupation légalisable, c'est-à-dire susceptible d'être légalisé. A noter encore que le montant des compensations pour les terrains est multiplié par un *coefficient K* dans le but d'adapter les prix étatiques aux valeurs du marché (article 8).

Le Décret 88/CP (1994): Il définit les normes de gestion en matière d'usage du sol urbain. Il définit les règles d'organisation institutionnelle et les procédures concernant la fixation des prix du sol, l'allocation et la location du sol, l'aménagement et le développement de nouveaux lotissements et projet d'infrastructures. En matière de recouvrement de sol urbain, il est stipulé que l'Etat doit informer les

¹⁴ Amendé par le décret n° 21/CP en 1996.

¹⁵ Décret n° 90/CP portant sur les compensations en cas de recouvrement du sol par l'Etat dans un but de défense nationale ou d'intérêt public, adopté par le Gouvernement le 17 juillet 1994.

habitants sur les raisons du relogement planifié, les modalités et les procédures du plan de relogement et les conditions relatives aux compensations.

Le Décret 91/CP (1994): Il précise les régulations en matière d'aménagement et de planification urbaine. Il impose l'élaboration de plan directeur d'aménagement, de plan d'affectation et de règlement d'urbanisme. Il fixe également les procédures liés aux autorisations de construire. Ces réglementations doivent être prise en compte dans le cadre de l'élaboration des opérations de relogement involontaire.

Finalement un certain nombre de décrets, circulaires doivent être pris en compte dans le cadre d'un programme de relogement:

Le Décret 1127/CP (1994): Réglementations sur la gestion et l'utilisation des immeubles collectifs en milieu urbain.

Le Décret 45/CP (1995): Facilitation des procédures en matière de délivrance des certificats de droit d'usage du sol.

Le Décret 89/CP (1994), décret 44/CP (1996): Perception de la taxe de droit d'usage du sol et des frais cadastraux.

Le Décret 193/CP (1994): Frais d'enregistrement de propriété.

Le Décret 114/CP (1994): Application de la loi sur les taxes de transfert foncier.

Le Décret 42/CP (1996): Gestion des investissements dans la construction.

Les décisions du Comité populaire de Ho Chi Minh-Ville

Sur la base de ce cadre juridique établi au niveau national, les autorités de la province de Ho Chi Minh-Ville ont dû promulguer un certain nombre de décisions, directives et autres documents légaux pour adapter le cadre juridique national à la réalité de Ho Chi Minh-Ville.

La Décision 4755/QD-UB-QLDT (1995)¹⁶: En référence aux décrets 90/CP et 87/CP, elle propose un grille de calcul des compensations pour la perte des terrains, des biens immobilier, des activités économiques des familles affectées par les opérations de relogement planifié des canaux de Ho Chi Minh-Ville. Il est également prévu des subventions pour le déménagement et la réhabilitation économique des familles après relogement. La décision définit également les critères d'éligibilité pour le relogement planifié, les modes de relogement prévu et les conditions d'acquisition des logements subventionnés.

La Décision 05/QD-UB-QLDT (1995): Sur la base du décret 87/CP, elle propose un tableau des prix du sol pour les rues principales et les ruelles de tous les districts de la métropole.

La Décision 5184/UB-KT (1996): Sur la base de la circulaire 13/BXD-TT, il propose un tableau qui fixe les prix de la construction en fonction du type de structure et du degré de vétusté.

Pour terminer, de nombreux autres décisions, directives au autres notes officielles ont été adoptées par les autorités municipales pour adapter le cadre légal national aux conditions de la métropole. Les principales décisions sont:

La Décision 6280/QD-UB-QLDT (1995): Procédures de délivrance des CDUS et CDL.

La Décision 5787/QD-UB-QLDT (1995): Gestion des immeubles locatifs construits dans le cadre des opérations de relogement.

La Décision 4607/QD-UB-QLDT (1996): Perception des taxes de droit d'usage du sol et des frais cadastraux.

La Décision 391/QD-UB (1993): Formation du comité directeur pour le programme de relogement des canaux de Ho Chi Minh-Ville.

La Décision 1847/QD-UB-QLDT (1993): Réalisation de l'opération de relogement du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*.

Selon les experts, le cadre légal vietnamien se caractérise par sa complexité et son caractère diffus. Etant donné la portée très générale des lois, ordonnances et autres résolutions adoptées par les instances du pouvoir législatif, la plus grande partie des documents légaux sont produits par le Gouvernement central et les Comités populaires. D'une manière générale, les instruments juridiques qui sont approuvés manquent d'objectifs clairement définis. De plus, l'absence fréquente d'instruments d'application (directives, instructions, circulaires, etc.) rend parfois difficile leur mise en œuvre et leur adaptation par les institutions étatiques de niveau hiérarchique inférieur. Depuis la nouvelle constitution de 1992, on assiste à une prolifération de documents légaux à tous les échelons de l'Etat. Certains textes sont amendés plusieurs fois au cours de la même année, d'autres sont au contraire remplacés par de nouveaux instruments ce qui complexifie leur interprétation. On constate également que certains documents légaux se superposent et traitent des mêmes questions juridiques (ACRES INTERNATIONAL LIMITED 1997).

¹⁶ Amendée par la Décision n° 6337/QD-UB-QLDT (1995). Relevons ici que depuis l'adoption du décret 22/CP, les décisions n° 4755 et 6337/QD-UB-QLDT du Comité populaire de HCMV ont été abrogées sans être remplacées. Depuis 1998, les autorités municipales élaborent pour chaque nouveau projet, un décret particulier. Cela facilite l'adaptation de la politique de relogement aux éventuelles exigences des opérateurs ou des bailleurs internationaux.

C'est donc dans ce contexte juridique complexe que vont être élaboré en 1996 le programme de relogement planifié de *Nhieu Loc-Thi Nghe*, et en 1998 le micro projet de relogement de *Binh Trung Dong*.

3. LE PROGRAMME NHIEU LOC-THI NGHE

3.1. LES OBJECTIFS ET LES MODALITES DU PROGRAMME

Le problème posé par les zones d'habitat précaire n'est pas récent à Ho Chi Minh-Ville. Depuis le début des années 1980, les autorités de Ho Chi Minh-Ville émettent le souhait de réaliser un programme d'assainissement et de relogement forcé de grande envergure sur le canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*. Une décennie a permis aux responsables politiques et administratifs de définir plus clairement les objectifs et les modalités du programme.

La dernière mouture du projet *Nhieu Loc-Thi Nghe* a été élaborée par l'Institut d'urbanisme sous le contrôle direct du bureau de l'architecte en chef. Créé en 1992, le bureau de l'architecte en chef a une position centrale au sein de l'administration de Ho Chi Minh-Ville. Rattaché directement au Comité populaire de la métropole, il coordonne tous les services qui sont engagés dans la politique de planification et d'aménagement urbain (plan directeur, plan d'affectation, équipements publics, infrastructures, projets d'investissements, etc.), la politique d'affectation des terrains publics, l'élaboration des règlements d'urbanisme et l'attribution des autorisations de construire.

Depuis 1993, le projet d'assainissement et de relogement du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* est une priorité pour les autorités métropolitaines et devient un des axes privilégiés du plan directeur de l'habitat 1995-2000.

Le projet de canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* est conçu comme un projet d'aménagement "intégré". Dans ce sens, il suit plusieurs objectifs simultanément, à savoir¹:

- *L'amélioration de l'environnement*, par l'assainissement du canal, le traitement des eaux usées, la réhabilitation du réseau d'égouts et l'aménagement des berges du canal.
- *L'amélioration des conditions de vie de la population*, par la démolition des habitations précaires et le relogement de la population dans des immeubles collectifs.
- *L'entretien de l'ordre social*, par la régularisation des statuts de résidence.
- *L'embellissement et la modernisation de la métropole*, par la réalisation d'aménagements urbains adaptés.

Le canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* s'étend sur une longueur de plus de 10km et traverse cinq district urbains (D1, D3, *Phu Nhuan*, *Binh Thanh*, *Tan Binh*). Il permet l'évacuation des eaux usées et pluviales d'un bassin versant de plus de 30 km². Le volet relogement planifié du programme prévoit le déplacement de plus de 10'000 foyers, soit environ 70'000 personnes (voir tableau 3.1.). La largeur du lit du canal varie d'amont en aval de 14m à 39m. Trois secteurs d'évacuation ont été déterminés par les planificateurs:

- *La bande du lit du canal*: elle doit être complètement évacuée dans le but de permettre les travaux de drainage.
- *La bande technique (20m)*: elle doit également être évacuée pour permettre la construction d'un nouveau réseau d'égouts, la réalisation d'installations de traitement des eaux et l'aménagement d'une voie de circulation et d'espace de détente (quai piétonnier, espaces verts, etc.).
- *La bande d'aménagement (20m)*: dans cette bande, il est possible d'envisager la réhabilitation des habitations existantes. Les évacuations ne peuvent être réalisées que sur la base d'un projet de développement immobilier approuvé.

Tableau 3.1.: Nombre de foyers évacués selon les secteurs d'évacuation

A= Bande du lit du canal
B= Bande technique
C= Bande d'aménagement

Districts	A	B	C	Total
- District 1	2	1'039	1'250	2'291
- District 3	838	985	2'931	4'754
- District Phu Nhuan	323	449	541	1'313
- District Binh Thanh	249	419	497	1'165
- District Tan Binh	0	771	422	1'193
Total	1'412	3'663	5'641	10'716

Sources: Land and Housing Department (Ho Chi Minh-Ville), 1998

En ce qui concerne les modalités du relogement, le projet prévoit en premier lieu une procédure d'information et de concertation avec la population. Plusieurs réunions sont organisées par les autorités locales et doivent permettre à la population de donner son avis. À côté de cela, les foyers reçoivent une information individuelle sur le programme (objectifs, procédures, planning, voies de recours, etc.).

En matière de *compensations*, l'objectif développé par les décisions 4755/QD-UB-QLDT et 6337/QD-UB-QLDT est de permettre au plus grand nombre de bénéficiaire de compensations suffisantes pour acquérir un logement dans des immeubles collectifs construits par l'Etat. Ces décisions prévoient de

¹ Ces objectifs ont été développés principalement dans les documents légaux suivants: circulaire n° 212/TB-VP (1993), n° 259/TB-VP (1993), décision n° 1202/QD-UB (1993), décision n° 1847/QD-UB-QLDT (1993).

compenser les familles pour la perte du terrain et de la construction, mais aussi pour celle des infrastructures et des autres biens immeubles (tombes, végétation, etc.). Les compensations sont calculées sur la base des prix du sol et de la construction définis par l'Etat (décision 05/ QD-UB-QLDT, décision 5184/UB-KT). Cependant, il faut relever que les critères d'éligibilité en matière de compensations sont étroitement liés au statut d'occupation des habitants. Selon leur situation légale, le montant des compensations calculées est revu à la baisse. En cas d'occupation illégale après 1993, il n'est envisagé aucune compensation. Il est également prévu que les indépendants ou les petites entreprises reçoivent des compensations pour déplacer leurs activités économiques. Le montant est calculé en fonction du chiffre d'affaires réalisé.

Finalement, pour déménager et réhabiliter leurs conditions de vie, les familles peuvent également bénéficier de *subventions*, attribuées en fonction de la taille du foyer. Pour ces deux dernières formes d'allocation, l'éligibilité dépend du statut professionnel des travailleurs (licence professionnelle) et du permis de résidence des familles.

En ce qui concerne les *alternatives de relogement*, il faut noter que le cadre légal en vigueur au niveau national ne précise pas les devoirs de l'Etat en la matière. Ce sont donc les autorités de Ho Chi Minh-Ville qui doivent élaborer une législation définissant les alternatives de relogement proposées à la population. Deux alternatives sont alors envisagées: le *relogement planifié* et le *relogement individuel*.

En premier lieu, les familles évacuées du canal ont la possibilité d'acquérir, grâce à leurs compensations, un appartement subventionné dans un immeuble collectif réalisé par l'Etat. Afin de limiter au maximum les effets négatifs du relogement planifié, et tout particulièrement les impacts économiques, les sites de relogement doivent être aménagés sur place ou à proximité de la zone d'évacuation². Pour faciliter l'acquisition des logements, le prix des appartements est subventionné à travers une large politique d'exonération (taxes, impôts, etc.). De plus, les coûts liés à l'aménagement des sites et à la réalisation des infrastructures (voirie, eau, électricité, égouts, etc.) sont pris en charge par le budget de l'Etat. Finalement, les familles dont les compensations sont inférieures aux prix de vente du logement, peuvent bénéficier d'un crédit logement sans intérêt, à rembourser sur 10 ans. Il est important de relever ici que cette alternative de relogement planifié n'est envisageable ni pour les foyers qui n'ont pas de permis de résidence permanent³ à Ho Chi Minh-Ville, ni pour les locataires.

En second lieu, les habitants affectés par le projet peuvent se reloger par leurs propres moyens. Cependant, les autorités encouragent les déplacements volontaires en périphérie et poussent les habitants à aller s'installer dans les Nouvelles Zones Résidentielles qui doivent être aménagées dans les districts périphériques (*Thu Duc, Hoc Mon, Binh Chanh, Cu Chi*). Rappelons ici qu'un des objectifs prioritaires de la politique de l'habitat à Ho Chi Minh-Ville est de diminuer la densité humaine du centre de la ville qui atteint près de 60'000 habitants/km²⁴ dans certains districts. S'il n'est pas prévu d'exonération pour les familles qui choisissent la voie individuelle, elles peuvent bénéficier d'une procédure facilitée pour acquérir un terrain à bâtir et construire une maison⁵ pour autant qu'elle soient au bénéfice d'un permis de résidence permanent à Ho Chi Minh-Ville.

Enfin, pour les foyers nouvellement arrivés à Ho Chi Minh-Ville et qui n'ont pas de permis de résidence permanent, les autorités souhaitent les motiver à retourner dans leur province d'origine ou à aller s'installer dans les Nouvelles Zones Economiques (NZE)⁶. Dans ce dernier cas, ils peuvent bénéficier d'une aide publique modeste dont les modalités sont fixées par la circulaire gouvernementale 15. La figure 3.1 résume schématiquement les alternatives de relogement proposées par les pouvoirs publics de Ho Chi Minh-Ville.

Pour ce qui en est des programmes de *soutien socioéconomique* post-relogement, les autorités n'ont pas prévu de mesures particulières. Elles misent essentiellement sur le concept de relogement sur place pour limiter les impacts négatifs qu'entraînent généralement les opérations de relogement planifié. Cependant, les familles déplacées les plus défavorisées peuvent bénéficier du soutien des autorités locales à travers, par exemple, le Programme de lutte contre la pauvreté et la malnutrition (PLPM).

² Circulaire n° 212 (1993), décision n° 1202 (1993) et décision n° 1847 (1993).

³ Il s'agit des foyers qui ont un carnet de résidence provisoire (KT3) ou qui ne sont pas enregistrés (KT4).

⁴ La densité moyenne des Districts impliqués dans le projet varie de 10'250 (District *Tan Binh*) à 57'800 hab/km² (District 3). Même si il n'existe pas de données précises là-dessus, les zones d'habitat précaire situées au bord du canal NLTN sont considérées par les autorités comme les plus fortement peuplées.

⁵ D'après la décision n° 6280, la procédure de demande de délivrance ou de transfert des certificats de droit d'utilisation du sol et de droit de propriété doit passer par 3 niveaux administratifs, 8 organismes d'Etat et nécessite une quinzaine d'étapes. En ce qui concerne l'obtention d'un permis de construction, la procédure doit également passer par une dizaine de services étatiques et nécessite aussi une quinzaine d'opérations.

⁶ Notons ici qu'entre temps, le programme des NZE a été arrêté et que les autorités vietnamiennes ont reconnu leur incapacité à réintégrer des populations urbaines en milieu rural.

Pour terminer, les autorités proposent de recourir à différentes sources de financement pour réaliser le programme de relogement planifié. Pour payer les compensations, aménager les sites de relogement planifié et construire les immeubles collectifs, les Comités de gestion des districts, responsables de la mise en œuvre du programme de relogement, peuvent bénéficier de prêts sans intérêt provenant du Fonds pour le développement du logement et des infrastructures. Ce Fonds est constitué par les ressources financières résultant de l'encaissement des taxes de droit d'usage du sol et de la vente du parc immobilier étatique⁷. Cette source représente environ les deux tiers du financement total. En second lieu, ils reçoivent directement du budget géré par les autorités métropolitaines, un prêt à fonds perdu pour aménager les sites de relogement planifié et réaliser les infrastructures de base. Le montant restant est investi directement par les Comités de gestion des districts ou les entreprises sous-traitantes. En effet, grâce à la politique d'exonération prévue et à la possibilité de vendre les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage aux prix du marché, les Comités de gestion, qui interviennent à titre d'investisseur, peuvent réaliser des opérations rentables tout en proposant aux relogés des appartements dont le prix de vente est largement en dessous des valeurs du marché⁸.

3.2. L'ORGANISATION INSTITUTIONNELLE

En 1993, le Comité populaire de Ho Chi Minh-Ville va former un Comité directeur chargé de l'initiation, l'organisation et la gestion générale des opérations de relogement, et plus particulièrement de celle du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*⁹. Ce comité est formé d'un représentant du Comité populaire de Ho Chi Minh-Ville et des responsables du Bureau de l'architecte en chef, du Service du logement et du foncier, du Service des travaux publics et de la communication, du Comité de la planification et du service des finances. Le projet général du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* est élaboré dans un premier temps par l'Institut d'urbanisme sous mandat de l'architecte en chef. Lorsque les grands principes de programme sont définis et approuvés par le Comité populaire de Ho Chi Minh-Ville, des Comités de gestion sont créés dans les cinq districts impliqués. Selon le principe du Centralisme démocratique¹⁰ (on utilise également les termes de décentralisation, de hiérarchisation des responsabilités, de gestion par échelon), ils assurent à l'échelon des districts la même fonction d'initiation, d'organisation et de coordination que le Comité directeur.

Mis à part ce qui touche à l'élaboration du cadre juridique général (compensations, prix du sol, prix de la construction, mode de relogement, etc.) et à la délimitation des bandes d'évacuation, le rôle des Services urbains de Ho Chi Minh-Ville consiste essentiellement à assurer une fonction de conseil technique. La plus grande partie des activités d'élaboration, de réalisation et de gestion des projets de relogement est réalisée par les unités des Comités de gestion et les différents offices des districts dans une optique de décentralisation. Au cours de la phase d'élaboration du projet, les tâches et les responsabilités sont réparties de la façon suivante:

- *Recherche des terrains de relogement*: cette tâche est généralement attribuée à l'Office du cadastre. Il s'agit d'inventorier et d'évaluer les terrains qui pourraient être utilisés pour construire des immeubles collectifs de relogement planifié. Dans certains cas, les autorités du district doivent récupérer des parcelles à des privés ou déplacer des institutions étatiques, ce qui implique dans les deux cas l'attribution de compensations.
- *Information, mobilisation et propagande*: ce sont les Comités populaires des quartiers, les Unités et les groupes de voisinage qui sont chargés d'organiser des séances d'information et de consultation. Afin de mieux mobiliser la population, les Comités populaires associent parfois les organisations de masse au processus (Union des femmes, anciens combattants, etc.).
- *Enquêtes socio-économiques et inventaire des maisons*: afin d'évaluer la situation résidentielle précise des familles, les policiers du quartier réalisent des enquêtes socio-économiques (taille du foyer, statut d'occupation, statut résidentiel, mode de relogement, etc.). Ensuite les fonctionnaires du Comité de gestion font un relevé précis des habitations précaires sur plan. Ces informations permettent de faire une première évaluation des compensations et du nombre de personnes à reloger.
- *Aménagement des sites et immeubles collectifs*: les projets détaillés des opérations de relogement planifié sont développés par le Comité de gestion (unité de construction), les offices concernés et les entreprises étatiques du district. Les projets doivent tenir compte des règlements d'urbanisme et des normes en matière de logement social.

⁷ Selon l'article 11 du décret n° 61/CP adopté par le gouvernement en 1994, les recettes issues de la vente du parc immobilier étatique doivent être utilisées pour aménager des terrains résidentielles (infrastructures) et pour réaliser des projets de logement social.

⁸ NGUYEN PHUONG CHI, 1997, *Le secteur privé du bâtiment a-t-il un intérêt à investir dans les logements sociaux ? le cas de HCMV*. Mémoire de recherche, HCMV, Centre Franco-Vietnamien de Formation à la Gestion (CFVG).

⁹ Décision n° 391/QD-UB (1993).

¹⁰ Selon le terme utilisé dans la constitution vietnamienne. Assemblée nationale de la RVD, 1995, *Les constitutions du Vietnam 1946-1959-1980-1992*. Hanoi, éditions *The Gioi*.

Tableau 3.2.: Organisation politico administratives du projet de relogement Nhieu Loc-Thi Nghe

Tâches et responsabilités	Institutions concernées
Approbation du projet NLTN	Niveau Ho Chi Minh-Ville: - Comité populaire de Ho Chi Minh-Ville Niveau District: - Comités populaires des Districts
Planification du projet NLTN - initiation du projet - organisation et coordination du projet	Niveau Ho Chi Minh-Ville: - Comité populaire de Ho Chi Minh-Ville - Comité directeur du projet NLTN - Bureau de l'Architecte en chef - Institut d'urbanisme Niveau District: - Comités populaires des Districts - Comités de gestion
Elaboration du projet NLTN: - élaboration du cadre juridique - délimitation des bandes d'évacuation - recherche des terrains de relogement - aménagement des sites et immeubles collectifs - enquêtes socio-économiques, inventaire des maisons - information, mobilisation et propagande - calcul et négociation des compensations et subsides - budget, plans financiers et études de faisabilité	Niveau Ho Chi Minh-Ville: - Service des TP et des communications - Service de la construction - Service du logement et du foncier - Service des finances - Commission des prix - Comité de la planification Niveau District: - Comités de gestion du projet NLTN unité d'évacuation unité de compensation unité de construction - Offices des Districts - Entreprises de construction Niveau Quartier: - Comités populaires des Quartiers - Organisations de masses - Police
Réalisation du projet NLTN - construction des infrastructures - construction des immeubles de relogement - vente des logement et signature des contrats - évacuation et relogement des foyers	Niveau District: - Comités de gestion du projet NLTN unité d'évacuation unité de compensation unité de construction - Offices des Districts - Entreprises de construction Niveau Quartier: - Comités populaires des Quartiers - Organisations de masses - Police
Gestion du projet NLTN - recouvrement des crédit - maintenance et entretien des immeubles	Niveau District: - Comités de gestion du projet NLTN unité de gestion des logements - Entreprises de construction Niveau Quartier: - Comités de gestion des immeubles

- *Devis, plans financiers et études de faisabilité:* Lorsque les projets sont élaborés, un devis estimatif doit être réalisé et intégré dans le plan financier général de l'opération qui évalue la globalité des coûts du relogement (compensations, subventions, infrastructures, construction, frais administratifs, etc.). Sur la base du plan financier et du dossier technique du projet, une étude de faisabilité est réalisée par les Services urbains pour être approuvée par le Comité populaire de Ho Chi Minh-Ville.

Dès que l'étude de faisabilité est approuvée et les crédits débloqués, les autorités du district s'engagent dans la phase de réalisation du projet. Cette phase comprend les étapes suivantes:

- *Construction des infrastructures et des immeubles de relogement:* l'édification des sites de relogement planifié est réalisée par une entreprise étatique du district sous le contrôle du Comité de gestion. Il est cependant fréquent que les entreprises sous-traitent une partie des travaux à des petites entreprises locales de construction.
- *Calcul et négociation des compensations et subsides:* sur la base des enquêtes socio-économiques, de l'inventaire des maisons et d'entretiens personnalisés avec les familles, le Comité de gestion (unité de compensations) procède au calcul, à la négociation et à l'attribution des compensations et des subventions. En cas de conflit, il assure également le suivi de la procédure de recours.
- *Vente des logements et signature des contrats:* dès que les bâtiments sont terminés, le Comité de gestion convoque les familles pour finaliser les contrats de vente des appartements. Il est également chargé de procéder à la visite des sites de relogement planifié.
- *Évacuation et relogement des foyers:* c'est le Comité de gestion (unité d'évacuation), le Comité populaire du quartier et les policiers du secteur qui sont chargés d'organiser l'évacuation des terrains et le déménagement des familles. Après l'évacuation, ils sont chargés de contrôler que les terrains restent inoccupés.

Dès que les familles sont installées dans leur nouveau logement, les autorités du district n'interviennent plus que dans le cadre de la gestion du projet. Leurs tâches principales consistent principalement en deux activités spécifiques:

- *Recouvrement des crédits*: l'encaissement du remboursement des crédits est accompli par le Comité de gestion (unité de gestion des logements). En plus du contrôle des paiements, il est chargé de négocier avec les familles qui ont des retards de paiement.
- *Maintenance et entretien des immeubles*: Durant la période de garantie de la construction (généralement 1-2 ans), c'est l'entreprise qui assure les travaux d'entretien. Ensuite, le Comité de gestion (unité de gestion des logements) prend le relais jusqu'à ce qu'un Comité soit constitué au niveau de l'immeuble.

3.3. LES COMPENSATIONS

3.3.1. Le calcul des compensations

Selon les autorités métropolitaines, les compensations définies dans les décisions 4755 et 6337 devraient permettre, aux habitants qui bénéficient d'un statut d'occupation et de résidence légal, d'acquérir facilement un logement dans les cités de logement planifié ou de "*reconstruire l'équivalent ailleurs*"¹¹. Pour les compensations pour la perte du terrain, la valeur du sol est fixée par la décision 05 qui dresse un tableau des prix des terrains qui bordent les rues principales de la métropole. Pour les terrains qui n'ont pas un accès direct à ces rues principales, le prix varie en fonction de la largeur de la ruelle d'accès et la qualité de son revêtement (béton, goudron ou terre battue). En fonction du statut d'occupation et de la date d'installation des foyers, ce montant théorique est revu à la baisse. Les terrains sont alors compensés de la manière suivante:

- 100% pour un statut d'occupation légal avec documents légaux¹²
- 80% pour un statut d'occupation légal sans documents légaux¹³
- 50% pour un statut d'occupation illégal et une installation avant le 15.10.1993¹⁴
- 0% pour un statut d'occupation illégal et une installation après le 15.10.1993 ou pour un terrain situé sur la surface des canaux ou dans une zone de travaux publics

Concernant les compensations pour la perte de la maison, la valeur de la construction est définie par la décision 5184. Elle se base sur les prix du marché (valeur à neuf) et diffère en fonction du type de construction et de sa vétusté¹⁵. Selon le même principe, le prix de la construction peut être réduit en fonction du statut d'occupation et de la durée de résidence de la population évacuée. Pour les constructions, les compensations s'élèvent à:

- 100% pour toutes les constructions légales avec ou sans documents légaux
- 50% pour toutes les constructions illégales construites avant le 15.10.1993
- 0% pour toutes les constructions illégales construites après le 15.10.1993

En plus d'une compensation pour la construction, il est prévu de dédommager les infrastructures et les équipements de la maison à leur valeur à neuf. Les compensations se montent à:

- raccordement de téléphone: prix de la compagnie des téléphones
- compteur d'électricité: 1'500'000 VND (136)
- compteur d'eau: 2'000'000 VND (182)
- puits foré: 1'500'000 VND (136)
- tombes: 600'000 VND (54) à 4'000'000 VND (364)

Il est prévu également une indemnisation pour les plantes, les animaux d'élevage et autres cultures qui ne peuvent pas être déplacées.

En ce qui concerne les compensations pour l'arrêt ou le déplacement des activités économiques, seuls sont compensés les habitants qui possèdent une licence de commerce. Pour les entreprises qui ont un

¹¹ Dans les décisions 4755 et 6337, il est également prévu de dédommager les gens qui louent ou occupent légalement un logement (ou un terrain) appartenant à l'Etat. Cependant au vu du nombre très limité des situations de ce type au bord du canal NLTN, nous ne traiterons pas ces cas particulier.

¹² Il s'agit des foyers qui ont un Certificat de droit d'usage du sol (CDUS).

¹³ Il s'agit des foyers qui n'ont pas de CDUS, mais qui remplissent toutes les conditions légales pour l'obtenir.

¹⁴ Cette date correspond à l'entrée en vigueur de la loi foncière vietnamienne.

¹⁵ Le tableau des prix de la construction définit une valeur pour les constructions neuves et une valeur pour les constructions vétustes. Cette dernière correspond à 70% de la valeur à neuf.

chiffre d'affaires inférieur à 5'000'000 VND (455), les compensations se montent à 3'000'000 VND (273), versées en une fois. Pour les autres entreprises, elles sont équivalentes à 4'000'000 VND (364). Enfin, les familles bénéficiant d'un statut de résidence permanent ou les familles avec un carnet de résidence provisoire de retour des nouvelles zones économiques depuis au moins 2 ans¹⁶, obtiennent une subvention par tête de 1'000'000 VND (91) pour la réhabilitation de leurs conditions de vie¹⁷. De plus, les familles privilégiées (invalides de guerre, familles méritantes, héros morts pour la patrie) reçoivent une allocation supplémentaire de 1'000'000 VND (91).

Le tableau 3.3. montre qu'en moyenne, les sommes allouées pour indemniser la perte du terrain et de la construction représentent le 90% des compensations totales. Cependant, il est intéressant de constater que seulement 57% des foyers ont été indemnisés pour leur terrain et 76% pour leur construction. Ces chiffres confirment qu'une proportion importante des habitants évacués des berges du canal ont un statut d'occupation non-légal. Finalement, il faut encore relever qu'aucune compensation ni subvention n'est prévue pour les foyers locataires¹⁸.

Tableau 3.3.: Typologie des compensations attribuées aux foyers¹⁹

A. type de compensation
B. proportion des foyers ayant reçu chaque type de compensations (en%)
C. montant moyen reçu par les foyers pour chaque type de compensation (en millier de VND)

A	B	C
- terrain	56.7	23'322 (2'120)
- construction	76.1	15'611 (1'419)
- électricité, eau, téléphone	33.0	82 (7)
- activités économiques	10.0	528 (48)
- subventions réhabilitation	72.9	3'890 (354)
- subventions privilèges	3.1	66 (6)
Total	95.2	43'764(3'978)
Effectif	397	
Missing	0	

Sources: District Tan Binh, 1996

3.3.2. La distribution des compensations

D'une manière générale, on constate que la distribution des compensations attribuées aux foyers évacués est largement inégalitaire. Le tableau 3.4. nous montre que dans le district *Tan Binh*, les compensations varient énormément d'un foyer à l'autre. Au-delà de sa forte dispersion, la distribution est également très asymétrique et révèle que si une minorité des relogés a reçu de grosses compensations, le plus grande partie des foyers a dû se contenter d'indemnités modestes (moins de 30'000'000 VND (2'730)). En effet, si 36% des foyers ont touché moins de 10'000'000 VND (909), près de 10% ont touché plus de 100'000'000 VND (9'090). La différence entre la valeur moyenne et la médiane des compensations confirme le caractère asymétrique et inégalitaire de la distribution. D'une manière générale, c'est le poids de l'illégalité et de l'informalité qui pèse le plus lourdement sur le montant des compensations et on constate que les foyers sans statut légal reçoivent des compensations au rabais. Nous verrons plus loin qu'une partie de ces familles se trouvent également privées du droit au relogement planifié.

Tableau 3.4.: Montant des compensations des foyers évacués(en millier de VND)²⁰

Montant des compensations	%
<10'000 (909)	35.7
10'000-20'000 (909-1'818)	18.1
20'000-30'000 (1'818-2'727)	11.5
30'000-40'000 (2'727-3'636)	6.3
40'000-50'000 (3'636-4'545)	5.3
50'000-60'000 (4'545-5'454)	3.9
60'000-70'000 (5'454-6'363)	4.2
70'000-80'000 (6'363-7'272)	2.6
80'000-90'000 (7'272-8'181)	1.7
90'000-100'000 (8'181-9'090)	1.5
> 100'000 (9'090)	9.2
Total	100.0
Moyenne	36'553 (3'320)
Médiane	17'076 (1'550)
Effectif	819
Missing	0

Sources: District Tan Binh, Binh Thanh, 1996

¹⁶ Il s'agit du statut de résidence provisoire (KT3) attribué aux familles "immigrées" originaires de HCMV.

¹⁷ Ce montant est équivalent à une ration de riz pour une personne pendant 6 mois.

¹⁸ Nous n'avons d'ailleurs aucune information officielle sur l'importance de cette catégorie de population. Comme nous l'avons vu dans le chapitre 7, on peut estimer que les locataires représentent entre 10% et 40% de l'ensemble des populations évacuées.

¹⁹ Il s'agit des chiffres relatifs au district de *Tan Binh*, les seules données que nous avons pu obtenir.

²⁰ Nous n'avons pu recensé que les données des districts *Tan Binh* et *Binh Thanh*.

En plus de cette répartition inégalitaire des compensations entre les habitants d'un même district, le tableau 3.5. montre que les compensations moyennes reçues par les foyers se révèlent assez différentes selon les districts. Les habitants de *Phu Nhuan* ont reçu des compensations équivalentes au double de celles obtenues par les foyers résidents à *Binh Thanh*. Cependant, comme nous l'avons vu dans le cas particulier du district *Tan Binh*, la moyenne est un mauvais descripteur de la distribution des compensations. Un bref examen des compensations appliquées dans l'autres districts nous suggère que la distribution des compensations pour chaque district a globalement les mêmes caractéristiques (inégalité et asymétrie) que celle du district *Tan Binh*, et ce, sans doute pour les mêmes raisons (illégalité et informalité).

Tableau 3.5.: Compensations moyenne par foyer en fonction du district (en millier de VND)

Districts	Compensations moyennes par foyer (VND)	Nombre de foyers évacués
D 1	43'094 (3'415)	1'325
D 3	58'382(4'490)	1'909
D Phu Nhuan	76'396 (5'876)	570
D Binh Thanh	34'378 (2'644)	601
D Tan Binh	46'694 (3'591)	350
Total	52'387 (4'030)	4'755

Sources: Service du logement, 1998

3.3.3. La négociation des compensations

Après l'enquête socio-économique et les mesures des maisons effectuées par les autorités locales (police, Comité populaire du quartier), c'est le Comité de gestion des districts qui est chargé de calculer le montant des compensations. Les fonctionnaires en informent ensuite les familles et les convoquent pour négocier et signer le Procès verbal de consentement (PVC). Pour les foyers qui ne signent pas tout de suite le PVC, la procédure peut durer quelques semaines et nécessiter plusieurs séances de conciliation. Dans le but d'encourager les foyers à accepter le montant des compensations et à signer rapidement le PVC, certains Comités de gestion²¹ proposent aux habitants des primes de départ. Ces primes sont proportionnelles à l'indemnisation et représentent généralement 1% du montant des compensations.

La méconnaissance du cadre juridique

Comme nous l'avons vu au chapitre précédent, les relations entre les habitants défavorisés et les fonctionnaires sont parfois conflictuelles et reflètent souvent un manque de communication. Quelles qu'en soient leurs causes réelles, ces problèmes relationnels sont perçus par la population comme un manque de transparence des fonctionnaires, dont certains développent des attitudes arrogantes et méprisantes.

Pour les habitants, les fonctionnaires ne les informent pas suffisamment de la teneur des différents documents juridiques traitant du calcul des indemnités ainsi que des procédures à suivre. Certains rapportent que, d'une séance de négociation à l'autre, les prix du sol de référence peuvent être revus à la hausse ou à la baisse sans autre explication. Il en est de même pour l'évaluation de la valeur de la construction et de sa vétusté.

"À force d'aller voir les autorités, on se décourage et l'on perd notre temps... quand on va les voir, il y en a qui sont grincheux, d'autres arrogants, ils nous grondent parfois... c'est pourquoi on ne sait plus à qui s'adresser quand il y a des choses qu'on ne comprend pas... il n'y a personne pour répondre à nos questions, alors on n'en pose plus et on ne sait toujours pas comment ils font leurs calculs..." Femme, 43 ans, femme au foyer

Notons ici à la décharge des fonctionnaires que le cadre juridique vietnamien n'est pas toujours très clair sur les conditions à remplir pour qu'une maison soit "régularisable". Depuis 1995, on a pu assister à une multiplication de documents juridiques (décrets, décisions, notes officielles, etc.) ratifiés, tant au niveau national que métropolitain, dans le but d'élargir et de faciliter les conditions nécessaires à l'obtention du Certificat de droit d'usage du sol et du Certificat de propriété du logement²².

De plus, une bonne partie des habitants des zones d'habitat précaire jouissent d'un niveau d'éducation relativement faible et développent souvent un complexe d'infériorité face aux cadres de l'Etat. Si ce sentiment est généralement la cause de la perception négative qu'ils ont des employés du Comité de gestion (attitude insolente, hautaine), il les pousse parfois à développer une forme d'appréhension face à tout ce qui touche à l'Etat. En limitant volontairement leurs relations avec les fonctionnaires, certains habitants intériorisent leurs frustrations dans la mesure où ils n'osent pas exprimer leurs demandes ou leurs revendications.

²¹ Il s'agit des Comités de gestion des Districts 3, *Tan Binh* et *Binh Thanh*.

²² Au niveau national, relevons la note officielle n° 647 (31.05.95), le décret 45 (03.08.96), la circulaire n° 57 (23.09.96) et la note officielle n° 1725 (17.12.96) et au niveau métropolitain la décision n° 6280 (26.08.95), les notes officielles n° 6934 (06.08.96), n° 3664 (27.09.97), n° 5332 (11.12.97) et la directive n° 36 (31.10.97)

"L'Etat nous a donné des compensations très insuffisantes... mais nous sommes illettrés, on est pas allé à l'école, alors on ne savait pas comment négocier, on ne savait pas comment faire des réclamations... on n'avait pas de parents, de famille dans le coin, alors il n'y avait personne pour nous aider ... on avait l'impression que les fonctionnaires nous méprisaient, ils nous disaient: vous habitez là, sans papiers légaux et en plus, vous vous êtes accaparé le canal, alors tant pis pour vous..." Femme, 41 ans, vendeuse de produits ménagers

"Là-bas, les habitants étaient tous des ignorants, les autorités donnaient les compensations comme elles voulaient... elles faisaient les choses en fonction des papiers légaux et on recevait une certaine somme d'argent, mais on ne savait pas comment étaient faits les calculs, on n'était pas au courant de la politique d'évacuation... en plus, ils ne nous avaient pas expliqué comment il fallait faire des réclamations..." Femme, 34 ans, recycleuse de cuivre

Cas d'intimidation et de pratiques illégales

À ces problèmes de communication entre la population et le Comité de gestion, il faut ajouter que certains cadres de l'Etat ont recours à des pratiques illégales. Même si on peut penser que ces usages restent marginaux, ils peuvent peser de manière négative sur l'image que la population a de l'Etat.

D'une manière générale, ces pratiques sont de deux types: elles visent à faciliter le processus d'acceptation des compensations par les habitants ou à améliorer de manière illégale les compensations des habitants.

Dans le premier cas, les fonctionnaires malhonnêtes ont recours, comme moyen de pression, à l'intimidation ou au mensonge. Ils donnent, par exemple, des informations erronées sur la législation en vigueur ou insistent sur un aspect illégal de la situation familiale pour que le chef de foyer "accepte sans condition" le montant des compensations proposées par l'Etat.

"On n'a pas fait de réclamations parce que les autorités nous ont en quelque sorte menacés, ils nous disaient que si les gens ne s'exécutaient pas bien, ils ne recevraient pas de bonnes compensations et qu'ils n'auraient pas le droit d'aller dans les cités... les gens avaient peur et comme les compensations étaient basses, ils ne pouvaient pas partir ailleurs, ils étaient obligés d'aller dans les cités... alors on a dû fermer les yeux et s'y soumettre docilement..." Femme, 34 ans, recycleuse de cuivre

Dans le deuxième cas, ils suscitent de manière détournée le paiement d'un pot-de-vin pour prendre en compte les revendications ou améliorer directement l'indemnisation d'un foyer. Un des moyens les plus fréquemment utilisés est le noyage du dossier²³, pratique qui pousse à terme les habitants à "déboursier" pour faire avancer la procédure. Cependant, il faut noter que les pratiques de corruption sont également souvent suscitées par les habitants qui tentent de payer des fonctionnaires en échange d'un traitement de faveur.

"On n'a pas reçu beaucoup d'argent parce qu'on n'avait pas de connaissances influentes... si on avait connu un haut fonctionnaire, on aurait pu obtenir de meilleures compensations... j'ai fait plusieurs réclamations qui ont été rejetées, ils ont toujours cherché à noyer l'affaire, on n'avait pas d'argent pour payer... au début, ils avaient accepté de nous donner de l'argent pour la pompe, mais finalement ils ont noyé l'affaire et ils ont mangé l'argent, noyé et mangé... ils ont aussi mangé l'argent du puits..." Homme, 35 ans, maçon

Les réclamations individuelles et collectives

Même si une grande partie des habitants accepte les compensations attribuées par l'Etat et finissent par signer le PV de consentement, un petit nombre de foyers fait recours contre les décisions de l'Etat. Ils adressent individuellement ou collectivement des réclamations écrites aux Comités de gestion. Les réclamations peuvent être de différente nature, mais elles ont toutes comme objectif d'améliorer le montant des compensations, perçu comme insuffisant ou non équitable. Les réclamations écrites sont traitées dans un premier temps par le Conseil de la Ville²⁴. Si le conflit ne peut pas être réglé, les habitants ont la possibilité de s'adresser à une instance de recours de niveau hiérarchique supérieur. Mis à part les réclamations qui touchent à des erreurs administratives (fautes de calcul, non prise en compte d'un document légal, etc.), le Conseil de la Ville répond généralement par la négative aux requêtes de la population. En effet, les montants d'indemnisation pris en compte par l'Etat pour le sol et la construction ne sont pas négociables, et ce même si les habitants estiment qu'ils sont largement sous-estimés par rapport aux valeurs du marché.

²³ Il existe plusieurs mots en vietnamien qui font référence à cette pratique. Les plus fréquents sont: *ngam* (laisser macérer, immerger, imbiber), *em* (étouffer, presser, passer sous silence), *ep* (presser, comprimer, contraindre).

²⁴ Selon les informations reçues auprès des Comités de gestion des Districts, il s'agit d'une instance qui comprend des membres du Comité des prix et du Service de la construction de la municipalité.

"Nous avons fait des réclamations pour obtenir une augmentation des compensations, mais d'après les critères de l'Etat, on ne peut pas avoir plus, les gens doivent se soumettre... nous avons adressé des demandes à titre individuel et à titre collectif, il y a eu beaucoup de réunions, des réunions locales et d'autres au district... mais, à la fin, c'était toujours la même chose, le montant des compensations était toujours insuffisant... les autorités du quartier rejetaient la faute sur celles du district, et le district rejetait la faute sur la ville, et en fin de compte les gens ont dû se résigner..." Homme, 33 ans, mototaxi

3.3.4. Le sentiment de justice face aux compensations

Face aux compensations reçues, la population développe des sentiments variables qui alternent entre une satisfaction relative et une forte insatisfaction.

Pour une large majorité de la population, le mode de calcul des indemnités bien qu'inégalitaire ne favorise pas une catégorie d'habitants plus qu'une autre et n'avantage pas particulièrement les riches par rapport aux pauvres ou les résidents légaux face aux illégaux. Par contre, une majorité d'entre eux pense qu'il n'est pas équitable. En effet, ce n'est pas le mode de calcul de compensation qui est contestable (prise en compte du statut d'occupation, du statut de résidence), mais plutôt la valeur que les autorités attribuent au terrain et de manière plus marginale à la construction qui est source d'insatisfaction. Pour la grande majorité des habitants, l'Etat a largement sous-évalué la valeur des terrains sur le marché et les compensations attribuées ne permettent en aucun cas de "reconstruire l'équivalent ailleurs"²⁵. Il est intéressant de constater ici, que la plus grande partie de la population juge équitable un système de calcul des compensations très inégalitaire. En effet, si les résidents légaux approuvent généralement les inégalités de traitement qui se basent sur les statuts d'occupation et de résidence, la majorité des illégaux les acceptent dans la mesure où ils ont intériorisé leur situation illégale, qui se traduit souvent par un sentiment de culpabilité.

Relevons ici que le sentiment de justice développé par la population est également lié à l'image que les foyers se font de l'Etat, image subjective qui peut être positive ou négative. Si pour les uns, l'Etat est une machine à produire des inégalités sociales, rongée par la corruption, pour les autres l'Etat est pauvre et le montant des compensations démontre un effort réalisé par les autorités qu'il faut saluer et soutenir.

"S'il n'y avait pas eu d'évacuation, ma maison aurait valu en tout cas 20 lingots (9'000)... à cette époque, je commençais à retaper ma maison et quelqu'un m'avait proposé 18 lingots (8'200) alors que je n'avais même pas encore recouvert le toit de tôle, les papiers étaient faits à la main... nous avons construit une maison très solide, alors avec les compensations données par l'Etat, on peut dire qu'on a subi des pertes..." Homme, 34 ans, vendeur de matériaux de récupération

"À propos des compensations, il y avait des gens qui voulaient que les compensations soient plus satisfaisantes, mais l'Etat avait déjà fixé le prix... on ne peut pas être tout à fait satisfait, c'est relatif, mais moi j'estime que je suis plutôt satisfait, on n'avait pas de papiers... si on calcule d'après le prix du marché, à cette époque-là il faut dire que j'ai quand même perdu le tiers ou la moitié..." Homme, 39 ans, mototaxi, responsable du Comité de gestion

"Les compensations sont inférieures au prix du marché, mais puisqu'il s'agit d'un programme de l'Etat qu'il faut soutenir, alors les gens doivent s'y soumettre... mais avec les compensations, on ne peut certainement pas acheter quelque chose d'équivalent..." Homme, 29 ans, étudiant

"Il y avait des familles qui habitaient là depuis plus de 30 ans et ils n'ont reçu qu'un peu plus de 10'000'000 VND (900), et pourtant leur maison était plus grande que la nôtre... les gens ne comprenaient pas, la plupart du temps, c'étaient des gens illettrés, des gens pauvres qui n'ont pas les moyens d'aller à l'école, c'est pourquoi ils ne savaient pas faire les calculs... la majorité des fonctionnaires, ils mangent l'argent des plus pauvres et ils nous volent..." Femme, 34 ans, recycleuse de cuivre

3.4. LES ALTERNATIVES DE RELOGEMENT

3.4.1. Le relogement planifié

Pour permettre à la population évacuée d'accéder plus facilement aux appartements dans les immeubles collectifs construits par l'Etat, les autorités s'appuient sur une politique de subventions indirectes qui passe par le biais d'exonération et d'autres avantages financiers. Selon les décisions 5787 et 4755, les entreprises d'Etat qui assurent le rôle d'investisseur dans la réalisation des cités de relogement planifié doivent bénéficier des avantages suivants:

- obtention de prêts sans intérêt et à intérêt préférentiel²⁶.

²⁵ Notons ici que depuis le projet NLTN, l'Etat vietnamien a considérablement augmenté la valeur attribuées aux terrains, se rapprochant ainsi de la valeur du marché.

²⁶ Les taux d'intérêt accordés pour les projets réalisés dans le cadre du programme NLTN sont équivalents aux taux fixés

- obtention d'un budget pour la réalisation des infrastructures²⁷.
- exonération des impôts sur le chiffre d'affaires²⁸.
- exonération des taxes de droit d'usage du sol mis à disposition par l'Etat.
- exonération des taxes de transfert et d'enregistrement du droit d'usage du sol.
- possibilité de vendre les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage
- aux prix du marché

Grâce à ces nombreux privilèges, les constructeurs doivent proposer aux foyers évacués ayant un statut de résidence permanent des logements à un prix inférieur aux valeurs du marché. Quant au financement des appartements, les habitants qui ont reçu des compensations inférieures au prix de vente de l'appartement peuvent obtenir un crédit logement sans intérêt à rembourser en 10 ans. Cependant il faut noter que le montant du crédit logement ne peut dépasser le 70% du prix de vente du logement. L'Etat propose donc trois alternatives pour payer l'appartement:

- paiement comptant avec réduction de 10% sur le prix de vente
- paiement en une année avec réduction de 2% sur le prix de vente
- paiement à crédit en 10 ans sans réduction sur le prix de vente

En règle générale, un seul appartement peut être acheté par carnet de résidence. Cependant, pour les familles nombreuses, il est possible d'acquérir un deuxième appartement dès que la surface habitable nette par personne est théoriquement inférieure à 7m². En contrepartie de la politique de subvention étatique, les habitants qui achètent un appartement dans une cité de relogement planifié doivent attendre au minimum 3 ans pour revendre leur logement sur le marché libre.

Localisation et mixité sociale des sites

Un des objectifs principaux des politiques publiques en matière de relogement planifié mises en place par les autorités est de limiter au maximum la distance de relogement afin de faciliter la réhabilitation socioéconomique des foyers. Comme le montre le tableau 3.1., 60% des foyers ont été relogés à une distance inférieure à 3 km. Le programme vise également à assurer une certaine mixité riche-pauvre dans les sites de relogement planifié. Au-delà de faciliter le financement de l'opération, l'objectif politique tient surtout à éviter de transformer les sites de relogement planifié en ghettos de pauvres. Les chiffres montrent qu'en moyenne près d'un tiers des logements est voué à être vendu aux prix du marché (rez-de-chaussée et premier étage) et s'adresse par là à une population plus favorisée.

Tableau 3.6.: Localisation des sites et distance de relogement

A= nombre total d'appartements

B= nombre d'appartement pour les foyers évacués du canal NLTN

C= district d'évacuation

D= district de relogement

E= distance de relogement

Site de relogement	A	B	C	D	E
- Nguyen Dinh Chieu	435	314	D1	D1	< 1 km
- Tran Quoc Thao	30	24	D3	D3	< 1 km
- Dinh Tien Hoang	90	72	DBT	DBT	1 à 2 km
- Phan Van Han	55	44	DBT	DBT	1 à 2 km
- Dien Bien Phu	60	45	DBT	DBT	1 à 2 km
- Nguyen Kiem	119	80	DPN	DPN	2 à 3 km
- Ho Van Hue	197	120	DPN	DPN	2 à 3 km
- No Trang Long	60	48	DBT	DBT	3 à 4 km
- Phan Van Tri	80	48	DBT	DBT	3 à 4 km
- Nhieu Loc AB	170	102	DTB	DTB	3 à 4 km
- Huynh Van Chinh	420	280	D3	DTB	4 à 6 km

Sources: enquête EPFL, 1997

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1 Nguyen Dinh Chieu | 7 Ho Van Hue |
| 2 Tran Quoc Thao | 8 No Trang Long |
| 3 Dinh Tien Hoang | 9 Phan Van Tri |
| 4 Phan Van Han | 10 Nhieu Loc AB |
| 5 Dien Bien Phu | 11 Huynh Van Chinh |
| 6 Nguyen Kiem | |

pour les investissements à long terme, soit 7.1%. NGUYEN PHUONG CHI, 1997, *Le secteur privé du bâtiment a-t-il un intérêt à investir dans les logements sociaux ? le cas de HCMV*. Mémoire de recherche, HCMV, Centre Franco-Vietnamien de Formation à la Gestion (CFVG).

²⁷ Il s'agit des voies de circulation, du réseau d'évacuation des eaux usées et du système d'approvisionnement en eau potable et en électricité.

²⁸ Selon les informations obtenues, l'exonération de l'impôt sur le chiffre d'affaires devrait faire baisser les coûts de construction d'environ 4%.

Typologie des immeubles et des appartements

Les sites de relogement planifié proposent un mode de développement urbain radicalement différent des zones d'habitat précaire du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*. La construction en hauteur des locatifs permet de réduire l'emprise au sol au profit des espaces publics et des voies de circulation. Cependant, depuis l'appartement, l'accès à l'espace public est indirect et se fait à travers un système de coursives et de cages d'escalier. Si la majorité des sites ne comprennent qu'un seul bâtiment, certains sites regroupent deux à six constructions différentes. Le nombre de niveaux des constructions varie également de quatre à six étages. Le tableau 3.7. montre aussi que la somme totale des appartements par bâtiment passe de 30 appartements pour le plus petit à 195 pour le plus grand. Les sites varient également de par leur situation et leur implantation urbaines. Certains sites s'intègrent à un ensemble de constructions existantes et d'autres s'élèvent dans des quartiers de relative faible densité. Même si la majorité d'entre eux bénéficient d'espaces extérieurs prévus pour la population relogée (cours, larges ruelles), ceux-ci diffèrent beaucoup au niveau de leurs dimensions, de leur degré d'aménagement et de leur mode d'implantation.

Tableau 3.7.: Typologie des immeubles et des appartements

A= nombre d'appartements pour les foyers évacués du canal NLTN
 B= nombre de bâtiments
 C= nombre de niveaux
 D= nombre de d'appartements par bâtiment
 E= taille des appartements (m²)
 F= nombre de pièces habitables

Site de relogement	A	B	C	D	E	F
- Nguyen Dinh Chieu	314	6	5-6	20-195	23,49,56	1,1,2
- Tran Quoc Thao	24	1	5	30	39	1
- Dinh Tien Hoang	72	1	5	90	46,61	1,1
- Phan Van Han	44	1	5	55	47,55	1,1
- Dien Bien Phu	45	1	4	60	46	1
- Nguyen Kiem	80	1	6	119	54	1
- Ho Van Hue	120	2	5	108-109	23,53,48,89	1,1,1,3
- No Trang long	48	1	5	60	48,56	1,1
- Phan Van Tri	48	2	4	30-50	42	1
- Nhieu Loc AB	102	1	5	170	48	1
- Huynh Van Chin	280	3	6	120-180	44,65	1,1

Sources: enquête EPFL, 1997

La typologie des logements démontre une situation plus homogène. Les nouveaux logements s'organisent pour la majorité selon le même modèle. L'appartement est généralement traversant, de forme étroite et allongée. Il est divisé en deux parties bien différenciées: l'espace principal et l'espace de service. Le plus fréquemment, l'espace principal se compose d'une seule pièce habitable, parfois divisée en deux sous-espaces en enfilade, et l'espace de service comprend la cuisine et le WC-douche. L'accès à l'espace principal se fait soit directement depuis la coursive soit à travers l'espace de service. Dans le deuxième cas, la pièce principale se prolonge généralement sur un balcon.

Les immeubles de relogement planifié reprennent dans leur organisation spatiale, la logique d'implantation du "compartiment chinois" (*shophouse*) même s'ils constituent, en fait, une superposition verticale de compartiments. Dans les étages supérieurs des immeubles, la distribution des appartements ne se fait plus par la rue, mais par une coursive ouverte ou un couloir fermé. Contrairement au modèle du compartiment, ce mode d'organisation spatiale n'est pas évolutif et ne permet pas aux habitants d'envisager un agrandissement futur de leur logement, ni en hauteur, ni en longueur.

Prix de vente des appartements

Le tableau 3.8. montre que le prix des appartements vendus par l'Etat aux foyers évacués varie de manière significative. En effet, si 25% des logements coûtent moins de 50'000'000 VND (4'550), près de 30% d'entre eux comptent un prix égal ou supérieur à 80'000'000 VND (7'270).

La variation des prix de vente des appartements tient à plusieurs facteurs. En premier lieu, il dépend de la superficie de l'appartement. En second lieu, il varie selon la localisation des cités de relogement. D'une manière générale, les coûts préliminaires sont plus élevés pour les cités construites au centre-ville, dans les zones où le terrain est cher et le coefficient d'utilisation du sol élevé²⁹.

En troisième lieu, le prix des logements peut changer en fonction des profits réalisés par les investisseurs. En effet, même si les technologies constructives, les matériaux utilisés et le niveau d'équipement varient peu d'un projet à l'autre, il semble qu'il n'en soit pas de même pour les marges bénéficiaires des constructeurs. Selon une étude menée sur le financement du logement social à Ho Chi Minh-Ville, Nguyen Phuong Chi montre que bon nombre d'entreprises privées construisent des immeubles locatifs à moins de 1'000'000 VND/m² (91) alors que les entreprises étatiques qui bénéficient d'un certain monopole réalisent certaines cités du programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*, à qualité égale, au double du prix (NGUYEN PHONG CHI 1997).

Tableau 3.8.: Prix de vente des appartements et fonds propres nécessaires à leur acquisition (en millier de VND)

²⁹ Il s'agit du rapport qui existe entre la surface de plancher et l'aire de la parcelle.

Prix de vente	%	Fonds propres nécessaires (30%)	%
- < 40'000 (3'640)	5.5	- < 10'000 (910)	0.0
- 40'000-50'000 (3'640-4'550)	19.9	- 10'000-20'000 (910-1'820)	59.6
- 50'000-60'000 (4'550-5'450)	18.8	- 20'000-30'000 (1'820-2'730)	32.2
- 60'000-70'000 (5'450-6'360)	18.9	- 30'000-40'000 (2'730-3'640)	6.4
- 70'000-80'000 (6'360-7'270)	10.3	- 40'000-50'000 (3'640-4'550)	1.3
- 80'000-90'000 (7'270-8'180)	8.5	- > 50'000 (4'550)	0.3
- 90'000-100'000 (8'180-9'090)	8.0		
- > 100'000 (9'090)	10.1		
Total	100.0	Total	100.0
Prix moyen	67'000	Prix moyen	20'100
Prix médian	62'000	Prix médian	18'600
effectif	399	effectif	399
missing	16	missing	16

Sources: Enquête EPFL 1997

À titre d'exemple, le prix médian des appartements de la cité *Tran Quoc Thao*, construite dans une zone très attractive du district 3, s'élève à 83'500'000 VND (7'590) alors que celui des logements de la cité *Nhieu Loc AB* située en périphérie atteint seulement 42'000'000 (3'820). Pour terminer, l'étage auquel se trouve l'appartement influence également de façon déterminante le prix de vente des logements. Au Vietnam, une grande majorité de la population préfère loger au niveau du sol. En effet, un accès direct à l'espace public facilite la pratique d'activités économiques à domicile et la reconversion du logement en boutique, atelier ou autre lieu de stockage.

3.4.2. Le relogement individuel

Si l'objectif des autorités est de développer de Nouvelles Zones Résidentielles pour attirer les habitants évacués à s'installer en périphérie, force est de constater que seul un nombre très limité de quartiers de ce type a été réalisé. La population n'a donc d'autre choix que celui de trouver par ses propres moyens une solution de relogement. De plus, mis à part un soutien étatique visant à faciliter les démarches de transfert de droit d'usage du sol et de droit de propriété, ainsi que d'octroi de permis de construire, les foyers qui choisissent la voie individuelle ne bénéficient d'aucune exonération de taxes ni d'un accès à un crédit étatique. Pour se reloger à Ho Chi Minh-Ville, les habitants se trouvent face à plusieurs options:

- l'achat d'une maison ou d'un appartement
- l'achat d'un terrain et la construction d'une maison
- la location d'un logement (maison, appartement, chambre)
- l'hébergement chez des parents ou des amis

Avec l'objectif de rendre compte du marché foncier et immobilier populaire de Ho Chi Minh-Ville, nous allons examiner les contraintes financières liés aux deux premières alternatives.

Prix des logements et des terrains

Depuis 1992, la nouvelle constitution et la loi foncière reconnaissent et protègent le droit d'usage du sol et le droit de propriété privée des biens immobiliers. Il devient dès lors possible de céder ces droits, c'est-à-dire de vendre des terrains ou des biens immobiliers. Cette libéralisation "contrôlée" du marché immobilier et foncier a induit une rapide augmentation des prix du logement et des terrains ainsi qu'à l'apparition de pratiques spéculatives à Ho Chi Minh-Ville. Relevons que ce phénomène s'est largement renforcé par le fait que l'offre en matière de logement est nettement inférieure à la demande et ce, surtout dans les districts les plus centraux de la métropole³⁰. Même si depuis l'entrée en vigueur de ces nouvelles législations, on a assisté à un développement rapide du secteur privé dans le secteur de la construction, force est de constater que cet engouement n'a pas encore réussi à endiguer la pénurie de logements.

Afin de tenter de rendre compte des prix du marché, nous avons recensé les petites annonces publiées chaque semaine par le journal *Tuoi Tre*³¹ durant le deuxième trimestre de 1998. Pour simplifier le recensement, nous avons divisé le territoire métropolitain en trois zones de développement bien spécifiques: une zone centrale à forte densité et formée par les districts les plus urbanisés, une zone intermédiaire de densité moyenne regroupant les districts en voie d'urbanisation et une zone périphérique à densité faible³². Si dans les districts centraux il n'existe pratiquement plus de terrains

³⁰ En 1994, la surface de plancher moyenne per capita s'élevait à 5.8m² pour l'ensemble des districts urbains et ruraux de HCMV. LAND AND HOUSING DEPARTMENT (HCMC), 1995, *Housing in Ho Chi Minh City*. HCMC, LHD.

³¹ Le journal *Tuoi Tre* publie plusieurs fois par semaine un cahier recensant les petites annonces immobilières ou foncières qui s'adressent à un public populaire. Au vu de la teneur de ces annonces, il semble qu'une large place soit laissée au marché "informel" (absence d'infrastructures, de certificat de droit d'usage du sol, de certificat de droit de propriété, etc.).

³² La zone centrale regroupe les districts urbains (D) suivant: D.1, D.3, D.4, D.5, D.6, D.10, D.11, D.*Phu Nhuan*, D.*Binh Thanh*, la zone intermédiaire les D.8, D.*Tan Binh*, D.*Go Vap* et la zone périphérique les D.2, D.7, D.9, D.12,

vacants, à l'inverse le marché immobilier est limité en périphérie³³. De plus, pour faciliter l'analyse comparative des résultats, nous avons multiplié le prix au m² des terrains par 40, superficie équivalente à la taille moyenne des appartements construits par l'Etat. Dans la mesure où nous souhaitons nous intéresser principalement au marché foncier et immobilier populaire, nous avons recensé uniquement les maisons et les terrains d'une valeur inférieure à 200'000'000 VND (15'380).

Tableau 3.9.: Prix de vente des maisons en fonction de la localisation (en milliers de VND)

Prix de vente des terrains	Zones centrales (%)	Zones intermédiaires (%)
<20'000 (1'540)	0.0	0.0
20'000-40'000 (1'540-3'080)	1.4	4.0
40'000-60'000 (3'080-4'620)	4.7	6.4
60'000-80'000 (4'620-6'150)	10.0	18.5
80'000-100'000 (6'150-7'690)	15.2	13.1
100'000-120'000 (7'690-9'230)	6.6	10.7
120'000-140'000 (9'230-10'770)	13.3	13.2
140'000-160'000 (10'770-12'310)	12.3	10.6
160'000-180'000 (12'310-13'460)	19.0	15.4
180'000-200'000 (13'460-15'380)	17.6	8.2
Total	100.0	100.0
Prix moyen	136'040 (10'460)	117'930 (9'070)
Prix médian	140'000 (10'770)	115'000 (8'850)
Effectif	211	395
Missing	0	0

Seules les données inférieures à 200'000'000 VND (15'380) ont été comptabilisées
Sources: Tuoi Tre 1998

En ce qui concerne le marché du logement, le tableau 3.9. présente une grande dispersion des valeurs. Si le prix moyen des maisons dans le centre-ville est plus élevé que dans les zones intermédiaires, on peut constater que les inégalités sont encore plus fortes au sein de chaque zone. En effet, l'analyse du contenu des petites annonces montre que les prix du marché immobilier ne sont pas déterminés uniquement par la surface, la qualité de la construction et des infrastructures (eau, électricité, égouts) et la localisation des maisons, mais surtout par leur situation relative (rue principale, ruelle secondaire) et par leur statut d'occupation (droit d'usage du sol, droit de propriété de la maison).

Le plus important est de constater que les prix les plus bas demeurent relativement élevés pour la population évacuée. En effet, au centre ville, seulement 3% des logements à vendre coûtent moins de 50'000'000 VND (3'850) contre 5% dans les zones intermédiaires. Rappelons ici que 62% des foyers évacués ont reçu des compensations inférieures à cette somme. Il faut tout de même remarquer ici que les prix du marché ont évolué entre 1996 (période des principales évacuations) et 1998. Même s'il est difficile de mesurer précisément l'évolution du marché sur deux ans, les informations informelles³⁴ que nous avons pu obtenir, établiraient cette hausse entre 10% et 20% par année. Notons en contrepartie que pour la même période, l'inflation s'est stabilisée à un taux annuel inférieur à 10% alors que le dong a été dévalué de 15%. D'une manière générale, l'évolution des prix entre 1996 et 1998 ainsi que la surévaluation possible des données journalistiques, ne remettent globalement pas en question l'analyse que nous pouvons faire du marché immobilier populaire à Ho Chi Minh-Ville.

Tableau 3.10.: Prix de vente des terrains en fonction de la localisation (en milliers de VND)

Prix de vente des terrains (parcelle de 40 m ²)	Zones intermédiaires (%)	Zones périphériques (%)
<20'000 (1'540)	21.1	61.0
20'000-40'000 (1'540-3'080)	38.3	29.8
40'000-60'000 (3'080-4'620)	24.0	5.0
60'000-80'000 (4'620-6'150)	8.8	2.5
80'000-100'000 (6'150-7'690)	2.4	1.2
100'000-120'000 (7'690-9'230)	1.5	0.0
120'000-140'000 (9'230-10'770)	1.5	0.4
140'000-160'000 (10'770-12'310)	0.5	0.4
160'000-180'000 (12'310-13'460)	1.5	0.0
180'000-200'000 (13'460-15'380)	0.5	0.0
Total	100.0	100.0
Prix moyen	44'600 (3'430)	22'760 (1'750)
Prix médian	34'000 (2'620)	17'500 (1'350)
Effectif	206	262
Missing	0	0

Seules les données inférieures à 200'000'000 VND (15'380) ont été comptabilisées
Sources: Tuoi Tre 1998

Pour ce qui en est du marché foncier, les mêmes conclusions peuvent être tirées (tableau 3.10.). Cependant d'une manière générale, le prix des terrains dans les zones intermédiaires et surtout en périphérie est bien plus abordable, relativement aux prix des zones centrales. Il faut cependant

D.Thu Duc et les district ruraux (d) suivant: d.Nha Be, d.Binh Chanh, d.Cu Chi, d.Hoc Mon, d.Can Gio.

³³ Au vu du manque de données, nous ne rendrons pas compte du prix du sol dans les districts centraux ni du marché immobilier dans les districts périphériques.

³⁴ Il s'agit d'informations que nous avons obtenues auprès de spécialistes du foncier et de l'immobilier, de fonctionnaires de l'Etat et des foyers interviewés.

remarquer qu'une large proportion des terrains bon marché à vendre en périphérie ne possèdent pas de papiers légaux ou sont situés dans des zones d'aménagement dans lesquelles les transactions foncières et immobilières sont en principe interdites.

Coûts de la construction

Après l'acquisition d'une parcelle à construire, les foyers évacués doivent encore construire une maison. Les coûts de construction sont bien évidemment déterminés par le type de construction que les foyers souhaitent réaliser et dépendent principalement des matériaux utilisés (béton, maçonnerie, bois, matériaux de récupération) et des infrastructures et équipements réalisés (approvisionnement en eau, évacuation et traitement des eaux usées, électricité, salle de bain, cuisine, etc.). Les coûts de la main d'œuvre varient en fonction du type d'entreprise contractée (entreprises déclarées, entreprises informelles, tâcherons) et de sa localisation (centre ville, périphérie). Les entreprises formelles payent un impôt sur le chiffre d'affaires³⁵ et prennent généralement des marges bénéficiaires plus importantes. Notons aussi que d'une manière générale, la main d'œuvre est moins chère en périphérie que dans le centre ville³⁶. Le tableau 3.11. nous donne, sous forme de fourchette, une idée des prix de la construction en vigueur à Ho Chi Minh-Ville. Il est indiqué le prix au m² en fonction du type de construction réalisée et la somme à déboursier pour réaliser une maison d'un seul niveau d'une superficie de 40m². Selon la base des informations informelles que nous avons obtenues, les coûts de construction auraient augmenté quant à eux d'environ 10% entre 1996 et 1998.

Tableau 3.11.: Estimation des prix de la construction en fonction du type de construction (construction à un seul niveau)³⁷

type de construction:	prix au m ² (VND/ m ²)	prix pour 40 m ² (VND)
- construction en matériaux précaires	100-200'000 (8-15)	4-8'000'000 (310-610)
- construction en bois	200-300'000 (15-23)	8-12'000'000 (610-920)
- construction en maçonnerie simple	400-700'000 (31-54)	16-28'000'000 (1'230-2'150)
- construction en maçonnerie équipée	700-1'200'000 (31-92)	28-48'000'000 (2'150-3'690)

Sources: entrepreneur privé de Ho Chi Minh-Ville 1998, décision n° 5184 du 09.11.96

La lecture de ce tableau montre que la construction d'une maison précaire nécessite tout de même au minimum une somme comprise entre 4'000'000 et 8'000'000 VND (270-450)³⁸ selon la qualité de la construction et le mode de production retenu. Pour terminer, on peut donc évaluer à environ 10'000'000 VND (770) le montant minimum nécessaire à l'acquisition d'un terrain et à la construction d'une maison précaire en périphérie. Il est nécessaire de se rappeler ici que plus de 40% de la population a reçu à titre de compensation un montant inférieur à cette somme.

3.5. LA PARTICIPATION POPULAIRE

3.5.1. Entre rumeurs et informations succinctes

Même si des rumeurs d'évacuation planent depuis le début des années 1960, les premiers communiqués officiels annonçant l'évacuation des quartiers précaires du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* et la mise en place d'une politique limitative en matière d'installation spontanée datent du début des années 1980. Si le programme a véritablement débuté en 1993, les autorités n'en ont informé officiellement la population qu'une année avant les premières évacuations, soit en 1995. Il semble donc que les autorités n'ont pas développé de stratégie précise en matière d'information. Il a fallu attendre la décision 3059 du Comité populaire de la Ville de 1996 pour qu'un document légal traite sommairement de la question: "*le projet de rénovation du canal Nhieu Loc-Thi Nghe est l'ouvrage central de la Ville... Les Comités populaires des districts et des quartiers doivent expliquer aux habitants qui vivent dans les zones à évacuer l'importance particulière de ce projet tout en mobilisant les forces³⁹ pour accomplir, de façon urgente et catégorique, la tâche qui leur est confiée...*".

Ce sont donc les autorités locales qui sont chargées d'informer la population. Le tableau 10.1 montre de quelle manière les autorités vietnamiennes ont prévu l'implication des habitants dans le projet *Nhieu Loc-*

³⁵ Cette taxe est équivalente à 4% du chiffre d'affaires et se répercute directement sur les prix proposés par les entreprises.

³⁶ Selon les informations que nous avons obtenues, cette différence est évaluée à environ 10%.

³⁷ Il s'agit de chiffres donnés par un entrepreneur privé de HCMV. Ils proposent une correction partielle des chiffres figurant dans la décision n° 5184 du 09.11.96 (décision promulguant le tableau des prix standards minimum pour calculer la valeur des maisons).

³⁸ Pour cette somme, il s'agit d'autoconstruction illégale (sans permis de construire), sans infrastructures (raccordement informel pour l'eau et l'électricité, absence d'évacuation ou de traitement des eaux usées) et réalisée avec des matériaux de récupération.

³⁹ Au-delà des responsables politiques et administratifs chargés de mettre en œuvre le programme, il est prévu également d'avoir recours aux Organisations de masse qui ont pour fonction de "mobiliser" l'opinion publique.

Thi Nghe. L'information de la population est la première étape prévue dans le processus. C'est pendant cette phase que les habitants sont avertis par écrit de la décision prise par les autorités de procéder à l'évacuation et au relogement de leur foyer. La nature et la forme des informations que les habitants ont reçues sont très variables selon les districts et les quartiers impliqués dans le programme.

Dans presque tous les cas, les familles sont convoquées à des réunions par le comité populaire du quartier et/ou par le chef de leur unité de voisinage. C'est là que les autorités leur exposent sommairement les objectifs du programme de relogement. Cependant, il semble que les autorités n'aient pas exposé aux habitants dans le détail les procédures à suivre jusqu'au relogement, ainsi que les voies de recours possibles pour les différentes étapes du processus.

"Comme j'étais chef de voisinage, j'étais au courant de tout, entre les premières informations et l'évacuation, il s'est passé une année... je suis allé prendre les papiers et je les ai distribués à chaque foyer, on a aussi organisé des réunions, ensuite les gens ont dû remplir des déclarations..." Homme, 46 ans, ouvrier, chef de voisinage

"Il y a eu des réunions, plusieurs réunions... Ils nous ont dit que la région allait être évacuée parce qu'il fallait assainir le canal, ils nous ont donné des informations sur les compensations et aussi sur les nouvelles cités, le prix des appartements... après, on nous a envoyé des papiers à l'approche de l'évacuation... le programme avait été conçu 4 ou 5 ans avant..." Femme, 36 ans, femme au foyer

Tableau 3.12.: Tableau diachronique de l'implication de la population dans le programme Nhieu Loc-Thi Nghe.

Implication des habitants	Documents légaux:
1. Information sur le programme NLTN (CP du quartier, Unité de voisinage)	a) Décision à propos de la démolition et de l'évacuation de la maison
2. Enquête socio-économique (police du secteur)	b) Fiche d'enquête des maisons évacuées
3. Prise des mesures de la maison (Comité de gestion du district)	c) Tableau de détermination de la valeur des compensations des maisons évacuées
4. Visite des sites de relogement (Comité de gestion du district)	
5. Négociation des compensations (Comité de gestion du district)	d) PV de la discussion avec les propriétaires à propos de la détermination des compensations des maisons évacuées
6. Choix du relogement (Comité de gestion du district)	e) PV d'engagement de déménagement et d'achat d'un appartement f) Contrat de vente de l'appartement g) PV d'engagement de déménagement avancé
7. Démolition et déménagement (Comité de gestion, CP du quartier)	h) PV de remise de la maison évacuée i) PV de déménagement et d'achat d'un appartement j) Fiche de déplacement k) PV de remise provisoire de la maison évacuée l) PV de remise provisoire d'appartement

Entre parenthèse: les institutions qui sont chargées de réaliser l'opération.

3.5.2. Communication difficile et manque de participation

D'une manière générale, une partie de la population perçoit de manière plutôt négative la manière avec laquelle ils ont été informés sur le programme de relogement. Pour ces foyers, les informations reçues sont embrouillées ou équivoques. Pire encore, selon l'avis de certains, les autorités feraient de la rétention d'information en occultant une partie de la vérité. Cependant, on peut penser que ce problème soit également lié à l'absence de réglementations et de lignes de conduite existantes en matière d'information, mais aussi à la complexité de la procédure à mettre en œuvre. Les autorités locales doivent planifier elles-mêmes l'opération et n'ont pas l'habitude d'être associées à ce type de programme.

"Il y a eu des réunions des unités de voisinage, les gens qui travaillent dans le comité d'évacuation sont venus pour promouvoir le programme... ils ont parlé des compensations, du relogement, mais à vrai dire tantôt ils disaient ceci, tantôt ils disaient cela, et à force de les écouter on ne savait plus ce qui était vrai et ce qui était faux... à force d'aller à ces réunions, on en a eu marre, on pense que ces informations ne sont pas vraies... maintenant, je lis les journaux, c'est comme ça qu'on est au courant..." Homme, 41 ans, chanteur traditionnel

Pour les foyers insatisfaits, une partie des difficultés rencontrées en matière d'information tiendrait aussi à des problèmes de communication. Certains résidents pensent que les fonctionnaires chargés d'approcher la population ne prennent pas en compte le faible niveau d'instruction de foyers. En effet, même si le taux d'analphabétisme de cette population défavorisée est pratiquement nul, n'oublions pas que 55% des femmes et 34% des hommes n'ont pas dépassé le niveau d'éducation primaire.

"Vous savez, ils cachent toujours un peu la vérité, ils cachent ce qu'ils font, ils ne nous donnent jamais d'informations concrètes et précises... Pour les gens pauvres, ceux qui ne savent pas lire, ils ne peuvent vraiment pas comprendre... C'est pour ça que ces gens-là s'installent n'importe où, ils achètent n'importe quoi, et quand il y a une évacuation, c'est une catastrophe pour eux, une perte sèche... ils devraient nous

donner des informations précises et les afficher au bureau du quartier, comme ça les gens qui ne sont pas très instruits seraient mieux informés... en plus de ça, ils ne tiennent pas compte de l'avis des gens..."
Femme, 39 ans, institutrice

Finalement, on peut penser tout de même que le manque d'attention porté par les autorités municipales à la question de l'information de la population reflète aussi le manque d'intérêt, du moins dans la pratique, qu'elles portent à la participation populaire. Même si les habitants ont eu la possibilité d'exprimer leur pensée au cours des séances d'information organisées par les autorités locales, il semble bien que leurs avis n'aient pas été pris en compte par les autorités qui avaient déjà élaboré le projet de relogement définitif.

"Ils nous ont donné seulement des informations générales, ils ne nous ont pas permis de lire les documents, nous avons alors signé ce qu'ils nous demandaient de signer, et après avoir signé ces papiers, ils les ont tout de suite récupérés... Ils nous ont dit qu'ils n'avaient pas le temps de nous donner des explications détaillées, alors maintenant on ne sait plus à qui il faut s'adresser..... Il nous ont vraiment imposé les choses, mais ils ne nous ont jamais demandé notre avis..." Femme, 43 ans, femme au foyer

3.6. ACCÈS SÉLECTIF AU RELOGEMENT PLANIFIÉ

3.6.1. Choix du relogement et contraintes économiques

Comme nous l'avons vu, les foyers évacués bénéficient de deux options de relogement: le relogement planifié et le relogement individuel. Le tableau 3.13. présente dans le cadre de l'ensemble du programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*, que près de la moitié des foyers évacués ont choisi la voie du relogement individuel. Cette proportion varie de 16 à 53% selon les districts.

Tableau 3.13.: Nombre de foyers évacués et choix du relogement par districts

District	Relogement planifié (%)	Relogement individuel (%)	Total foyers évacués
- D 1	45.5	53.5	1'325
- D 3	47.0	53.0	1'909
- D Phu Nhuan	65.3	36.5	570
- D Binh Thanh	83.9	16.1	601
- D Tan Binh	62.6	37.4	350
Total	54.7	45.3	4'755

Sources: Service du logement de Ho Chi Minh-Ville, 1998

De nombreuses études montrent que le choix du logement est un facteur déterminant de la satisfaction résidentielle mais aussi un frein à la mobilité résidentielle (WEIDEMANN, ANDERSON 1985, CAMPBELL, CONVERSE, RODGERS 1976, ALTMAN, GAUVAIN 1981). Cependant, dans le cas du programme du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*, le choix du relogement s'inscrit dans un contexte de contrainte. Si le choix vise à satisfaire au mieux les aspirations résidentielles des foyers, il dépend des contraintes auxquelles les habitants sont confrontés (RAPOPORT 1985). Dans cette optique, il semble bien que le choix que font les foyers en matière de relogement soit largement influencé par le montant des compensations reçues. En effet, on peut penser que trois quarts des familles évacuées (voir tableau 3.4.) ont reçu des compensations inférieures à 50'000'000 VND (4'500) et ne peuvent, par conséquent, avoir accès à un logement convenable dans le centre ville ou dans les zones intermédiaires. La majorité des foyers dans cette situation choisissent donc d'acheter à crédit un appartement dans un immeuble construit par l'État, même si certains d'entre eux sont obligés de s'endetter auprès de l'État pour le faire.

Pour les foyers qui ont touché moins de 10'000'000 VND (900), les appartements subventionnés sont plus difficilement accessibles. Pour constituer les fonds propres indispensables à l'acquisition d'un appartement subventionné (30% du prix de vente), les familles les plus défavorisées rencontrent des difficultés à trouver l'argent nécessaire au financement d'un appartement (prêt sans intérêt, petit crédit informel, etc.). Ces foyers n'ont alors pas d'autres alternatives que de se reloger par leurs propres moyens. Rappelons également qu'une bonne partie d'entre eux n'ont simplement pas le droit d'acheter un logement dans les immeubles collectifs⁴⁰.

"Vous savez, ce sont ceux qui n'avaient pas d'argent qui sont venus s'installer dans les cités, les gens qui avaient de l'argent, ils sont partis ailleurs... maintenant les maisons coûtent très cher à Saigon... au début, on

⁴⁰ Il s'agit des foyers qui ont un statut résidentiel provisoire et qui ne sont pas originaires de la Ville. Ils représenteraient officiellement 5% de la population évacuée. Cependant, on peut penser que ce chiffre ne correspond pas à la réalité et qu'une partie plus importante de la population n'avait pas droit au relogement étatique. En effet, l'enquête que nous avons menée en 1995 dans un quartier précaire du canal NLTN montre que près d'un tiers de la population était au bénéfice d'un permis de résidence provisoire (KT3) ou sans permis (KT4). Une bonne partie d'entre eux n'étaient pas originaires de la Ville (migrants ruraux). Cette proportion a été également confirmée par les entretiens que nous avons pu avoir avec la population.

n'avait pas l'intention d'aller dans la cité, on a cherché pendant plus d'un mois, mais pour finir on a dû se résigner, on était parmi les derniers à nous inscrire pour acheter un appartement dans la cité... les gens qui avaient le statut KT3 n'avaient pas le droit d'acheter, ils étaient obligés de prendre leurs compensations et de partir ailleurs..." Homme, 44 ans, vendeur de soupe

"Ceux qui n'avaient pas assez d'argent essayaient à tout prix de trouver de l'argent, d'emprunter pour pouvoir acheter, ils ne savaient pas où aller ailleurs... nous, on a emprunté quelques lingots pour acheter l'appartement... il y avait une fille qui s'appelait Bich, elle a beaucoup pleuré parce qu'elle n'arrivait pas à trouver de l'argent..." Femme, 66 ans, vendeuse de riz gluant

On constate donc que pour une grande partie des foyers évacués, l'objectif prioritaire est bien d'acquérir un appartement subventionné. Cependant, une majorité d'entre eux ne perçoit pas cette alternative de logement comme le fruit d'un véritable choix, mais comme la conséquence directe d'un manque de moyens financiers. Pour eux, les compensations reçues ne sont pas suffisantes pour avoir accès à un logement acceptable à Ho Chi Minh-Ville, alors ils doivent se résigner à s'installer dans un immeuble subventionné. Cependant, on peut penser que le choix du logement planifié n'est pas déterminé uniquement par des contraintes économiques. En effet, la perception que la population a du marché immobilier et foncier est influencée par la propagande des autorités locales. Mis en garde contre les risques d'expulsion des habitations sans papiers ou situées dans des zones d'aménagement, bon nombre de foyers ont craint de se lancer dans la construction ou l'acquisition d'une maison sans base légale.

"Sincèrement, je n'avais pas assez d'argent, c'est pourquoi j'ai été obligé de venir ici, mais par contre, si j'avais eu 20 lingots en poche, je serais parti ailleurs... parce qu'avec une maison, petite ou grande, on aurait la possibilité de construire des étages, tandis qu'ici, on est comme dans une boîte... vraiment, on n'avait pas la possibilité de partir ailleurs, on n'avait pas le choix... si on avait eu de l'argent, on serait parti ailleurs, ça aurait été mieux pour nous..." Homme, 58 ans, cordonnier

Ce sentiment de non choix est aussi ressenti par les foyers qui n'ont pas les moyens ou le droit de se reloger dans les immeubles de l'Etat. En effet, ces familles n'ont d'autre alternative que d'acquérir ou de construire une habitation précaire dans des zones résidentielles situées le plus souvent en périphérie ou de louer un logement dans des quartiers plus centraux.

Pour la majorité des foyers évacués, une installation en périphérie est généralement associée à une forme de régression sociale. De plus, l'éloignement du quartier d'origine ne facilite pas non plus le maintien des réseaux sociaux et économiques des familles. L'alternative de la location est perçue de manière encore plus négative par la population. Pour les foyers évacués, la location d'un logement constitue en quelque sorte l'alternative de "dernier recours". En effet, le fait de posséder son propre logement pour les vietnamiens est synonyme de stabilité mais aussi de prospérité. Pour la majorité des foyers, une installation en périphérie et surtout la location d'un logement ne sont alors pas envisagées comme des alternatives durables de logement.

"Mes enfants ne voulaient pas aller vivre à la campagne, c'est trop ennuyant... vous savez dans les zones périphériques, les gens ont beaucoup de difficultés économiques, il leur manque la lumière de la civilisation... l'éducation aussi est moins bonne qu'en ville, il n'y a pas d'enseignants qui veulent aller là-bas... depuis toujours on dit que les gens du centre ville sont les enfants chéris, alors que les habitants des zones périphériques sont les enfants mal-aimés..." Homme, 73 ans, retraité

"Il y en a qui n'avaient pas assez d'argent pour venir s'installer ici, les gens qui habitaient dans mon quartier n'ont pas reçu beaucoup de compensations, et ceux qui vivaient sur le canal encore moins, ils ne pouvaient rien acheter... ils sont partis dans les zones périphériques, parfois ils ont même été obligés de chercher un logement à louer, ils n'avaient pas assez d'argent pour acheter un terrain... vous savez, avec les compensations qu'ils ont reçues, il ne tiendront pas plus d'une année. , non seulement leurs enfants mourront, mais toute la famille périra... si vous louez, vous perdez tout votre argent..." Homme, 58 ans, cordonnier

"D'après moi, les compensations sont injustes, on n'a reçu que la moitié des compensations normales, c'est vraiment ridicule... il y a des familles qui ont reçu des compensations tellement basses, comme la famille de Monsieur D.N.H., qu'ils ont été obligés d'aller s'installer dans le cimetière du quartier 16, du district 8... c'est un endroit très insalubre, certains sont allés vivre provisoirement sur les tombes pour pouvoir faire du commerce avec l'argent des compensations..." Homme, 46 ans, fonctionnaire et vendeur de pâté de porc

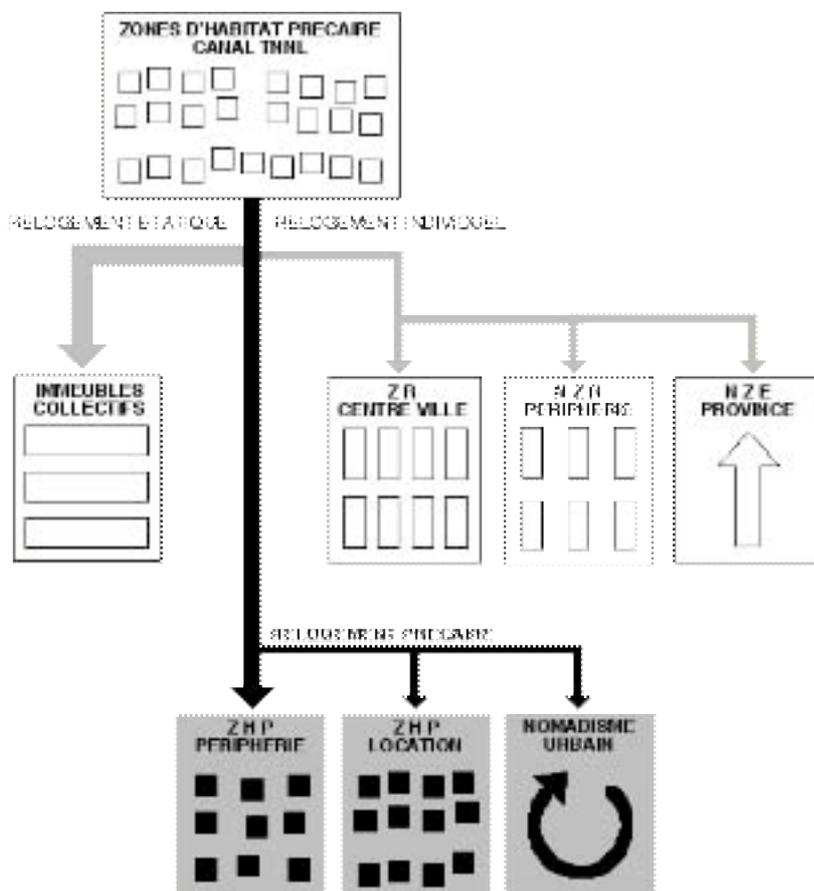
Même si nous n'avons pas de données fiables qui nous permettent de quantifier le nombre de foyers qui n'ont pas pu avoir accès au logement planifié pour des raisons économiques et/ou juridiques, plusieurs indicateurs nous permettent de penser qu'ils pourraient représenter entre 25% et 35% de l'ensemble de la population évacuée.

3.6.2. Politique sélective et relogement précaire

Comme nous l'avons vu, si la moitié des habitants évacués achètent un appartement dans les immeubles collectifs construits par l'Etat, les autres optent pour un mode de relogement individuel différent de celui proposé par les autorités.

Parmi les foyers qui choisissent la voie individualiste, les plus favorisés préfèrent acquérir un logement localisé à proximité du centre ville plutôt que d'aller s'installer dans les quelques Nouvelles Zones Résidentielles aménagées par les pouvoirs publics. Ces familles ne souhaitent donc pas quitter le centre ville pour la périphérie. Pour les habitants les plus démunis, contraints au relogement individuel, les alternatives de relogement sont beaucoup plus limitées et la plus grande partie d'entre eux n'a d'autre choix que de trouver des modes palliatifs de réinstallation qui s'apparentent à une forme de relogement précaire. Certains le font à travers l'acquisition ou la construction en périphérie d'habitations dont la tenure est illégale (absence de papiers légaux, zone d'aménagement) et la qualité de la construction et des infrastructures déficientes. D'autres n'ont pas les moyens de devenir "propriétaires" et sont obligés de louer un logement. Ils s'installent alors souvent dans des zones d'habitat précaire existantes. Relevons ici que seule une minorité des foyers qui n'avaient pas le droit au relogement planifié ont suivi la volonté des pouvoirs publics en retournant vivre dans leur commune d'origine ou en s'installant, encore plus rarement, dans des Nouvelles Zones Economiques. La figure 3.1. rend compte de manière schématique et symbolique des différentes formes de relogement adoptées par la population. Nous avons fait le choix de mettre particulièrement en évidence les modes de relogement précaire.

Figure 3.1.: Les alternatives de relogement adoptées par la population dans le cadre du programme Nhieu Loc-Thi Nghe



Avant même d'analyser la viabilité du relogement planifié dans les immeubles collectifs, on constate qu'une partie non négligeable de la population n'a pas accès aux faveurs de l'Etat et qu'elle est obligée de trouver une solution précaire de relogement. Ces familles sont exclues de fait du programme de relogement planifié mis en place par les autorités vietnamiennes. Si les pouvoirs publics pensaient proposer des solutions de relogement durables et adaptées à la diversité des situations socio-économiques des habitants des zones d'habitat précaire du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*, force est de constater que l'on assiste à une intégration sélective de la population au programme de relogement planifié, phénomène qui affecte particulièrement les familles les plus défavorisées.

Rappelons ici que les phénomènes d'intégration sélective se manifestent fréquemment dans les programmes publics de logement social ou de relogement planifié, et ce particulièrement dans les pays en développement. S'il démontre une fois de plus l'incapacité des pouvoirs publics à répondre à la demande en matière d'habitat des plus démunis, il dévoile également les risques liés à ce type de

programme (DURAND-LASSERVE 1986). En effet, il devient évident que cette population défavorisée, déjà largement exposée, risque de voir, à terme, ses conditions de vie se dégrader. De nombreuses études montrent que les programmes de relogement planifié sont des entreprises périlleuses. Si ces opérations urbaines impliquent une transformation des modes de vie et un changement de la situation résidentielle des habitants déplacés, elles induisent souvent des effets d'exclusion qui peuvent se solder par un appauvrissement et une marginalisation progressive de la population (CERNEA 1997, CERNEA, GUGGENHEIM 1993, OLIVER-SMITH, HANSEN 1982).

Même si nous n'avons que peu d'informations sur la destination précise des foyers qui ont été exclus du programme, il semble qu'une bonne partie d'entre eux aient opté pour un relogement dans de nouvelles zones d'habitat précaire en périphérie. Malgré la situation souvent insalubre de ces quartiers, ils offrent des opportunités de relogement économiquement intéressantes (occupation des canaux, terrains sans papiers, location bon marché). Si grâce au programme de relogement *Nhieu Loc-Thi Nghe*, les zones d'habitat précaire sont plutôt en diminution dans le centre ville, on constate un phénomène inverse dans les régions périphériques. On assiste à un *envahissement* progressif des canaux et au développement de zones non aménagées dans les districts intermédiaires et périphériques de Ho Chi Minh-Ville. À fin 1997, les autorités ont recensé plus de 35'000 foyers vivant sur et au bord des canaux de la ville, alors qu'en 1994, ce chiffre ne s'élevait qu'à 24'000⁴¹. En plus d'une installation précaire sur les berges des canaux, la population procède aussi au remblayage progressif du lit des canaux ce qui pose, à terme, des problèmes de drainage et d'évacuation des eaux usées. Suite au remblayage, les propriétaires informels aménagent leurs terrains nouvellement conquis (plantations, arborisation) dans le but de créer ce que les autorités appellent des "*faux lieux*". Dans le cas d'évacuation future, il deviendra difficile pour les autorités d'évaluer la nature exacte de l'occupation illégale.

D'une manière générale, on pourrait percevoir le relogement précaire dans des zones non aménagées ou au bord de canaux en périphérie comme une forme de retour aux sources. Cependant, cette alternative ne comporte pas que des avantages. Si cette solution permet aux habitants d'accéder à un logement économiquement abordable, elle ne soustrait pas les foyers aux risques d'une dégradation progressive de leurs conditions de vie et d'une déstabilisation de leur situation résidentielle. L'aboutissement d'une mobilité sociale descendante de ce type pourrait pousser certaines familles à devoir quitter à nouveau leur logement précaire et à faire, cette fois, l'expérience d'une sorte de nomadisme urbain pouvant tendre à la dérive ou à l'errance.

⁴¹ Alerte à propos des nouveaux *Nhieu Loc-Thi Nghe*, Journal *Phu Nu*, 23.05.1998

3.7. LES INCIDENCES SUR LE LOGEMENT

Dans cette partie, nous allons essayer de comprendre et de mesurer les effets du relogement planifié sur l'habitat pour les populations qui ont été déplacées dans les immeubles collectifs construits par l'Etat. Dans un premier temps, nous montrerons comment les foyers déplacés perçoivent les qualités de leur nouveau logement et cadre de vie par rapport à l'ancien. Que cela soit sur le plan de l'organisation spatiale, des conditions sanitaires, de l'environnement construit ou encore de la sécurité, nous verrons que la majorité des foyers relogés évaluent leur nouveau lieu de résidence de manière positive. Par contre, nous verrons ensuite qu'en matière d'appropriation et de consommation de l'espace résidentiel, les foyers relogés sont confrontés à certaines contraintes. Le nouveau logement se caractérise par une réduction de sa fonction économique et la typologie de l'habitat vertical ne permet pas de maintenir un accès direct à l'espace public. Pour pallier la fonctionnalité limitée des logements, certains habitants transforment la structure spatiale des appartements ou procèdent à leur cloisonnement horizontal (parois) ou vertical (mezzanines), d'autres préférant s'approprier des espaces communautaires vacants.

3.7.1. Qualités du logement et cadre de vie

Superficie, organisation spatiale et esthétique

En premier lieu, on constate une tendance à l'augmentation de la surface habitable disponible des foyers. Les foyers interviewés confirment ce changement dans la mesure où 64% d'entre eux estiment que la superficie des logements s'est agrandie, alors que seulement 19% pensent le contraire (voir tableau 3.14.).

Tableau 3.14.: Evolution des caractéristiques du logement (%)

-- = moins bien que dans l'ancien logement
o = aussi bien que dans l'ancien logement
+ = mieux que dans l'ancien logement

Caractéristiques du logement	--	o	+	Total	Effectif	Missing
- dimensions	18.8	17.6	63.6	100.0	415	0
- organisation de l'espace	6.5	20.0	73.4	100.0	414	1
- esthétique	2.0	12.5	85.5	100.0	399	16
- qualité des matériaux	16.0	18.8	65.3	100.0	400	15

Sources: enquête EPFL 1997

En ce qui concerne l'organisation spatiale de l'appartement, 75% des foyers pensent qu'elle est meilleure qu'avant. Ce chiffre peut à priori nous étonner, dans la mesure où la typologie des nouveaux appartements s'apparente largement de celle des compartiments précaires. Dans les deux cas, l'organisation spatiale du logement s'inspire du modèle du compartiment chinois. Il faut tout de même relever ici qu'un certain nombre d'appartements ont une typologie différente. Au lieu de proposer des espaces en enfilades, ces appartements se subdivisent en plusieurs pièces séparées, un salon et une ou deux chambres à coucher. Ce mode de distribution de l'espace, que l'on retrouve fréquemment dans les pays occidentaux, s'oppose à celui du compartiment dans la mesure où il propose une organisation plus centralisée des espaces. Il semble cependant que cette typologie "importée" ne soit pas toujours adaptée aux habitudes résidentielles vietnamiennes qui séparent de manière plus affirmée les espaces de vie des espaces de service.

"Ici, le style d'architecture ne plaît pas aux gens, parce qu'il n'y a pas assez de longueur, on est habitué à vivre dans des maisons, par exemple de 4m sur 10, 12 ou 14 m de long, le salon doit se trouver dans la partie avant, quand on rentre, on doit voir l'autel des ancêtres, après c'est la chambre à coucher, la cuisine est tout à l'arrière... ici, dès l'entrée, il y a d'un côté les toilettes et de l'autre la cuisine, les vietnamiens ne sont pas habitués à ce type d'architecture. , on dit ici que c'est de l'architecture soviétique, ou quelque chose comme ça... on ne doit pas mettre les toilettes tout près du salon, pour les vietnamiens la lessive, le bain, et les autres besoins d'hygiène sont des choses qui se font dans la partie arrière de la maison... en plus, ce style de construction est trop fermé, les chambres sont comme des boîtes fermées..." Homme, 43 ans, location de chambres

Enfin, lorsque nous abordons le problème de l'esthétique, on peut constater que plus de 80% des répondants trouvent que leur nouveau lieu de résidence est plus "beau" que l'ancien. De manière générale, la notion de beauté correspond à celle d'hygiène et de propreté. Dans bien des cas, plus un logement est propre, plus il est beau. On constate aussi dans les zones d'habitat précaire que les habitants associent souvent l'esthétique au type de matériaux utilisés pour la construction⁴². D'une manière générale, les matériaux "durs et modernes" séduisent les populations défavorisées dans la mesure où ils

⁴² L'amélioration de l'esthétique du nouveau logement est corrélée à celle de la qualité des matériaux et de la propreté du logement. Les coefficients de corrélation partielle valent respectivement 0.33 et 0.28.

reflètent une image de richesse, de progrès et d'intégration urbaine, même si, ces matériaux s'avèrent parfois totalement inadaptés au climat.

"Vous savez, ici, c'est vraiment beaucoup plus beau, l'air est frais, il y a du vent, c'est propre, les appartements sont vraiment jolis, il y a de belles fenêtres vitrées... ici, on fait la cuisine au gaz, c'est beaucoup plus noble, avant on utilisait du bois ou du charbon... Vous savez, quand on est arrivé, on a acheté des nouveaux meubles et on a donné les vieux à des cousins..." Femme, 50 ans, chômeuse

Hygiène, conditions sanitaires et sécurité

Dans les zones d'habitat précaire, les conditions sanitaires dans lesquelles vivent les habitants sont difficiles, non seulement à cause du manque d'infrastructures et d'équipements d'assainissement, mais aussi en raison de la topographie défavorable du terrain qui ne favorise pas l'évacuation des eaux claires et usées. Durant la saison des pluies (mai à novembre), l'eau stagne dans les ruelles, parfois même dans les maisons, et ces zones résidentielles se transforment alors en de véritables cloaques.

Tableau 3.15.: Evolution des caractéristiques du logement et (%)

-- = moins bien que dans l'ancien logement
o = aussi bien que dans l'ancien logement
+ = mieux que dans l'ancien logement

Salubrité et cadre de vie	--	o	+	Total	Effectif	Missing
- propreté	0.0	7.5	92.5	100.0	414	1
- toilettes	2.2	9.9	87.9	100.0	413	2
- ventilation	0.5	7.7	91.8	100.0	415	0
- éclairage	0.7	13.5	85.8	100.0	415	0
- bruit	12.6	27.1	60.3	100.0	413	2
- pollution de l'air	3.9	6.1	90.0	100.0	408	7

Sources: enquête EPFL 1997

Il n'est dès lors pas étonnant que les interviewées estiment que les conditions sanitaires dans leur nouveau lieu de résidence se soient nettement améliorées. En effet, environ 90% des interviewées pensent que la situation s'est bonifiée en ce qui concerne la propreté, les toilettes, la ventilation et l'éclairage du logement (voir tableau 3.15.). Le nouveau lieu de résidence est aussi perçu comme moins bruyant et moins pollué.

"Le matin, les gens font de la gymnastique, le soir ils prennent l'air, il fait très frais... je remarque que cette cité NDC est très propre et belle aussi, il y a des arbres en fleurs, le trottoir est bien pavé, les ruelles sont très propres... cette cité est vraiment très propre, très aérée, il y a beaucoup de vent... le soir, si vous descendez vers le fleuve, vous verrez, c'est comme à Hongkong ou à Singapour..." Homme, 62 ans, retraité, chef de voisinage

Si les zones d'habitat précaire se caractérisent par une forte densité de la surface construite et l'exiguïté des espaces publics, les nouveaux sites de relogement planifié favorisent les espaces extérieurs et les constructions en hauteur. Ce nouveau cadre de vie semble convenir à une large majorité de la population. Pour 85% des interviewées, le nouveau cadre de vie est plus tranquille et 64% d'entre elles estiment que l'ambiance et l'atmosphère dans le quartier se sont améliorées (voir tableau 3.16.). Par contre, il semble que les espaces extérieurs ne sont pas plus propices qu'avant aux rencontres avec les voisins ou aux jeux d'enfants.

Tableau 3.16.: Evolution des caractéristiques du cadre de vie (%)

-- = moins bien que dans l'ancien logement
o = aussi bien que dans l'ancien logement
+ = mieux que dans l'ancien logement

Caractéristiques du cadre de vie	--	o	+	Total	Effectif	Missing
- tranquillité	4.3	11.4	84.3	100.0	414	1
- atmosphère, ambiance	1.4	34.7	63.9	100.0	415	0
- rencontre avec les voisins	10.7	72.1	17.2	100.0	412	3
- espaces de jeux pour enfants	19.8	50.9	29.3	100.0	409	6
- sécurité des enfants	10.0	36.7	53.3	100.0	409	6
- protection contre le vol	1.2	32.2	66.6	100.0	401	14
- sécurité en général	1.5	17.8	80.7	100.0	410	5

Sources: enquête EPFL 1997

À propos des problèmes liés à la protection contre le vol, deux tiers des interviewées trouvent que leur nouveau lieu de résidence est plus sûr que l'ancien. Cela n'empêche pas bon nombre de foyer de craindre des éventuels cambriolage et de réaliser des aménagements pour se protéger contre cette forme de délinquance. Une partie d'entre eux pose des portes métalliques, des grilles de protection aux fenêtres, voire même des clôtures de protection au niveau des coursives pour empêcher tout accès direct à leur logement. En ce qui concerne la sécurité des personnes, 80% des interviewés perçoivent leur nouveau cadre de vie comme plus sûr que l'ancien. La situation s'est également améliorée pour la sécurité des

enfants, et ce même si plusieurs parents éprouvent une certaine appréhension à laisser leurs enfants sans surveillance. En effet, ils associent à l'habitat en hauteur le risque de chute depuis les étages supérieurs.

"Vous voyez, ici on a mal fait les barrières, elles ne sont vraiment pas solides, quand on s'appuie, elles branlent, on a peur parce que quand les enfants s'amuse, ils se bousculent, certains pourraient être projetés contre la barrière et alors... il faut être prudent, par exemple, je ferme à clef la porte du balcon... au début, quand je suis arrivée ici, quand je regardais en bas, j'avais le vertige..." Femme, 34 ans, vendeuse de boisson

Infrastructures et qualité de la construction

Étant donné que les zones d'habitat précaire sont sous-équipées en infrastructures, il n'est dès lors pas étonnant que la moitié des foyers pensent que le système d'approvisionnement en eau et électricité, le système d'évacuation des eaux usées et de ramassage des ordures s'est amélioré dans les nouveaux sites de relogement planifié (voir tableau 3.17.). Contre toute attente, il faut noter que 10% des foyers estiment que leur accès à l'eau potable s'est détérioré et 19% que le réseau d'évacuation des eaux usées fonctionne moins bien que dans leur ancienne résidence.

Tableau 3.17.: Evolution de la qualité des infrastructures (%)

-- = moins bien que dans l'ancien logement
o = aussi bien que dans l'ancien logement
+ = mieux que dans l'ancien logement

Qualité des infrastructures	--	o	+	Total	Effectif	Missing
- approvisionnement en eau	10.6	40.3	49.0	100.0	414	1
- évacuation eaux usées	18.8	25.4	55.8	100.0	414	1
- approvisionnement en électricité	2.2	54.8	43.0	100.0	414	1
- ramassage des ordures	7.7	40.4	51.8	100.0	413	2

Sources: enquête EPFL 1997

Ces résultats, bien que positifs dans l'ensemble, confirment ce que nous avons pu constater sur le terrain. Plusieurs immeubles présentent des dysfonctionnements au niveau du système d'approvisionnement en eau (pannes régulières des pompes, pollution des bassins d'accumulation, manque d'eau) et d'évacuation des eaux usées (dysfonctionnement des fosses septiques, mauvais écoulement des canalisations). Les habitants de certaines cités relèvent également le fait que les conduites d'adduction d'eau ont des fuites, responsables selon eux de l'augmentation des charges mensuelles à payer. Il semble néanmoins que cela soit lié au fait qu'un certain nombre de foyers laissent sciemment couler leur robinet au goutte-à-goutte pendant la nuit, ce mode de consommation ne pouvant pas être comptabilisé par les compteurs individuels.

"Si les conduites étaient plus grandes, l'eau serait évacuée plus vite, mais avec ces conduites trop étroites, il suffit de quelques ordures pour les boucher... nous, on est au 5ème étage, ça va, mais pour ceux qui sont en bas... quand les conduites sont bouchées, c'est très dangereux, elles peuvent éclater... il y a aussi le problème du pompage, on n'a que deux pompes pour distribuer l'eau dans tous les appartements, elles sont vraiment pas assez puissantes, elles doivent fonctionner sans arrêt, alors elles tombent souvent en panne et on n'a plus d'eau..." Femme, 44 ans, chômeuse

"Il y a des profiteurs, il y a des gens qui trichent avec le compteur d'eau, ils font couler leur robinet au goutte-à-goutte, et le compteur ne marche pas... ils remplissent une jarre pendant la nuit, dès fois l'eau déborde et coule dans la maison... c'est à cause d'eux que chaque mois il y a des pertes de 100m³, ça fait environ 200'000 VND (18) que l'on doit répartir entre les foyers..." Homme, 62 ans, retraité, chef de voisinage

Étant donné l'état délabré d'une majorité des habitations situées au bord du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*, il n'est pas surprenant qu'en comparant le nouveau logement à l'ancien, 65% des interviewées estiment que la qualité de matériaux est meilleure (voir tableau 3.14.). Par contre, les interviewées sont beaucoup plus critiques sur la manière avec laquelle ces matériaux ont été mis en œuvre. Tous les foyers ont relevé des défauts de construction plus ou moins importants dans leur logement. Le tableau 3.18. nous montre que 60% d'entre eux pensent que les revêtements de sol ou de murs sont mal mis en œuvre, 57% ont constaté des problèmes d'infiltration d'eau et 35% de canalisations bouchées.

Tableau 3.18.: Défauts de construction importants dans le nouveau logement (%)

Défauts de construction	oui	non	Total	Effectif	Missing
- mauvais revêtements murs /sols	59.9	40.1	100.0	409	6
- infiltrations d'eau	57.2	42.8	100.0	388	27
- canalisations bouchées	34.6	65.4	100.0	410	5
- mauvaise qualité portes / fenêtres	20.2	79.8	100.0	410	5
- mauvaises odeurs	15.0	85.0	100.0	412	3
- quantité d'eau insuffisante	11.9	88.1	100.0	412	3
- autres défauts	25.1	74.9	100.0	230	185
sans défaut	0.0	100.0	100.0	370	45

Sources: enquête EPFL 1997

Comme nous avons pu nous en rendre compte sur le terrain, une partie des défauts de construction relevés, résultent indirectement des dysfonctionnements des réseaux hydriques. La mauvaise évacuation des eaux usées (canalisations sous-dimensionnées, dysfonctionnement des fosses septiques et du réseau d'égouts) ou des fuites dans les conduites d'amenée d'eau peuvent induire des problèmes d'infiltration, qui favorisent ensuite, par exemple, la dégradation des revêtements. Après à peine deux ou trois années d'exploitation, certains immeubles présentent déjà un état de dégradation avancé. Notons ici encore que la durée des garanties données par les entreprises de construction semble particulièrement courte et ne dépasse généralement pas 3 ans.

Selon la rumeur, la mauvaise qualité de la construction serait le fruit d'une stratégie volontariste de réduction des coûts réalisée par les entreprises de construction étatiques: le mortier et le béton auraient été sous-dosé en ciment, les conduites mal "collées" ou les tôles de toiture pas suffisamment recouvertes. Ces allégations sont d'autant plus préoccupantes que nous avons vu précédemment que les prix facturés par la plupart des entreprises étatiques sont généralement plus élevés que ceux pratiqués par la concurrence privée (NGUYEN PHUONG CHI 1997).

"Il y a un autre problème, c'est que l'Etat a vendu les appartements à un prix assez bas, alors la qualité de la construction est proportionnelle au prix... il y a des infiltrations, des affaissements... certaines conduites sont noyées, alors quand il y a des fuites, l'eau coule dans les murs... En ce qui concerne le mortier, ils n'ont pas mis assez de ciment, si on tape sur le mur, il s'effrite... on a voulu réduire les dépenses, alors les ouvriers ont triché... dans l'appartement d'à côté, les voisins ont suspendu quelques ampoules, mais elles sont tombées, le lavabo aussi, il est tombé parce que le support s'est détaché..." Homme, 43 ans, location de chambres

"Mon gendre travaille dans la construction et il a dit que les ouvriers n'étaient pas qualifiés: quand on pose des carreaux, il faut mettre une couche de ciment sur la face interne du carreau pour les coller, alors quand ils ont séché, ils ont sauté... dans la maison d'à côté, il y a eu un problème avec les conduites et l'eau a coulé dans notre cuisine, l'eau est monté rapidement, jusqu'à 10cm... la garantie est seulement de trois ans, et après, on devra faire nous-mêmes les réparations..." Homme, 70 ans, retraité

3.7.2. L'appropriation de l'espace résidentiel

Exercice des activités quotidiennes

Les habitations précaires situées au bord du canal sont utilisées de manière multifonctionnelle par les habitants. Tantôt théâtre de la vie familiale ou sociale, tantôt lieu d'activités ménagères ou de travail, le compartiment précaire est un espace résolument polyvalent. Dans les cités de relogement, les nouveaux appartements construits par l'Etat ne présentent plus cette même caractéristique. Ils proposent des lieux de vie adaptés plus spécifiquement à l'exercice des activités domestiques. L'analyse du tableau 3.19. nous montre en effet qu'une grande majorité des répondants estiment que le nouveau logement est plus favorable à l'exercice des activités domestiques (activités ménagères, familiales ou de détente).

Tableau 3.19.: Evolution de l'exercice des activités quotidiennes dans le nouveau logement (%)

-- = moins bien que dans l'ancien logement

o = aussi bien que dans l'ancien logement

+ = mieux que dans l'ancien logement

Activités quotidiennes	--	o	+	Total	Effectif	Missing
- cuisiner	2.7	41.5	55.8	100.0	414	1
- faire la lessive	3.1	46.6	50.2	100.0	414	1
- sécher le linge	11.9	46.2	41.9	100.0	413	2
- prendre les repas	5.1	36.3	58.6	100.0	413	2
- se détendre en famille	6.3	39.0	54.7	100.0	413	2
- se reposer, dormir	13.8	18.6	67.6	100.0	414	1
- s'occuper des enfants	53.4	32.2	14.5	100.0	401	14
- recevoir des gens	35.5	34.8	29.7	100.0	414	1
- héberger des gens	56.7	24.8	18.5	100.0	395	20
- location de lits	23.5	43.8	32.8	100.0	409	6
- artisanat, travaux manuels	95.3	3.4	1.3	100.0	384	31
- commerce, vente	94.7	3.5	1.8	100.0	400	15
- entreposage de matériel	91.3	5.9	2.8	100.0	393	22
- élevage	95.5	2.9	1.6	100.0	381	34

Sources: enquête EPFL 1997

Cependant, en ce qui concerne l'éducation et la surveillance des enfants, les avis sont plus mitigés. Pour certains parents, la vie en immeuble collectif ne facilite pas le contrôle des jeunes. Si les coursives de l'immeuble remplacent progressivement l'ancienne ruelle et deviennent des espaces de jeux et de rencontres privilégiés pour les jeunes, il devient dès lors difficile pour les parents de surveiller les enfants qui passent d'un étage à l'autre. La difficulté que les parents éprouvent à contrôler leur progéniture suscite une certaine appréhension face aux risques de délinquance juvénile.

Les foyers ont également un avis moins positif lorsqu'il s'agit d'évaluer leur nouveau logement à propos de sa fonction de réception ou d'hébergement de personnes. On peut penser que cela correspond,

comme nous le verrons plus loin, au fait que le déménagement exerce parfois un effet déstructurant sur les réseaux de sociabilité des foyers. De plus, l'éloignement "vertical" du logement par rapport à la rue n'est pas favorable aux visites spontanées entre voisins.

"Je n'arrive pas à surveiller mon fils, quand je le cherche par ici, il disparaît par là, c'est vraiment fatiguant pour moi, parfois il monte dans les autres étages... quand je le trouve, je suis vraiment irritée, il m'arrive de le frapper, car j'ai peur qu'il se mêle à d'autres enfants et qu'il devienne mal élevé comme eux..." Femme, 34 ans, vendeuse de boisson

"Avant, à Nhieu Loc-Thi Nghe j'avais beaucoup de cousins qui venaient de la campagne nous voir, c'était plus facile de les héberger, il y avait plus de place, ils dormaient par terre, c'était facile et ça ne dérangeait personne, parfois ils restaient pendant des mois... maintenant, ils n'osent plus venir, ils n'aiment pas la vie dans les immeubles collectifs..." Homme, 39 ans, réparateur de moto

Pour terminer, plus de 90% des répondantes estiment que le nouveau logement ne convient pas aussi bien que l'ancien à l'exercice des activités économiques, qu'il s'agisse de commerce, d'artisanat, d'élevage ou d'entreposage de matériel. Comme nous l'avons vu précédemment, l'organisation spatiale du nouvel appartement s'inspire, dans la majorité des cas, de celle du compartiment chinois (*shophouse*). On peut en déduire alors que les raisons principales qui limitent l'usage professionnel de l'appartement ne sont pas directement liées à sa typologie spatiale. En effet, il semble plutôt que l'élément principal qui différencie ces deux formes d'habitat est la relation que l'espace privé entretient avec l'espace public. Si le compartiment précaire était en contact direct avec le sol, les nouveaux appartements en sont largement coupés. À Ho Chi Minh-Ville, l'espace public est un lieu d'échange tant économique qu'humain et il constitue le support de la majorité des activités informelles.

"L'appartement est vraiment très beau, quand des gens viennent nous rendre visite, ils sont vraiment impressionnés, ils trouvent notre appartement vraiment très élégant, qui n'aimerait pas avoir un logement comme ça... mais il y a quand même des problèmes, par exemple, pour les gens qui travaillaient à la maison, c'est un peu difficile, c'est trop beau pour travailler et puis les gens sont vraiment trop fatigués avec ces escaliers..." Femme, 45 ans, femme au foyer

"Il y avait aussi le problème du travail de mon mari, chaque fois qu'il faisait de la sous-traitance, il fallait descendre les planches et après la construction, il fallait les remonter, et nous n'étions que quatre... on n'arrivait pas à les porter, c'était trop lourd pour moi et les enfants, ils sont trop jeunes... chaque fois que je devais monter les planches, j'allais acheter des médicaments, je n'en pouvais plus..." Femme, 34 ans, recycleuse de cuivre

Dans l'ancien logement, l'espace vital était largement polyvalent et permettait aux habitants d'exercer toutes sortes d'activités différentes. Par contre, le nouvel appartement se caractérise par une réduction de ses fonctions résidentielles. Dans le compartiment précaire, la fonction d'habiter était étroitement liée à celle de travailler alors que l'on assiste à la scission progressive de ces deux fonctions dans le nouveau logement.

Contraintes liées à l'habitat vertical

Comme nous l'avons vu, le nouveau logement est moins polyvalent que l'ancien et moins adapté à l'exercice des activités économiques. Si la superficie et l'organisation du nouvel espace résidentiel ne diffèrent pas fondamentalement de l'ancien, c'est leur accessibilité à l'espace public qui les distingue. D'un logement de plain-pied, les habitants des zones d'habitat précaire sont relogés dans des immeubles à étages. L'accès au logement devient indirect, un espace de transition, constitué principalement par le système de circulation verticale, sépare l'espace public de la rue de l'espace privé du logement, lui accordant par là une plus grande intimité.

Dans les immeubles de relogement, une partie de la population éprouve beaucoup de difficulté à s'habituer à cette forme d'habitat vertical. En l'absence d'ascenseur, les escaliers sont perçus comme une forme de barrière physique entre l'intérieur et l'extérieur, entre l'espace privé et l'espace public. Pour éviter de devoir fournir un effort physique trop soutenu, les habitants limitent au maximum leurs montées et descentes et développent une sorte de tactique du moindre effort. C'est surtout le cas des vieux, des handicapés ou des personnes malades.

"Ici, le problème, c'est les escaliers, c'est vraiment trop fatiguant pour les gens, tout le monde se plaint... il y a deux mois, ma mère souffrait de névralgies, elle ne pouvait plus monter ni descendre les escaliers, on a demandé à un médecin de venir la soigner, il est venu une fois mais après il n'a plus voulu monter... c'est très fatigant de monter les escaliers, moi, par exemple, quand je monte chez moi, je ne veux plus redescendre et quand je suis en bas, je ne veux plus remonter (rire)..." Homme, 45 ans, mototaxi

Lorsqu'il s'agit du transport de marchandises ou d'objets matériels, les contraintes liées aux circulations verticales sont perçues encore plus négativement. Les habitants doivent alors se faire aider par des membres du foyer ou des voisins attentionnés. Certains résidents installent des poulies le long des coursives ou utilisent simplement des paniers attachés au bout d'une corde. Cependant, ces stratégies d'adaptation ne permettent pas toujours de pallier les problèmes de circulation verticale et certains travailleurs sont obligés de louer des espaces au rez-de-chaussée pour entreposer leur matériel de travail (chariot, parasol, mobilier, matériel, etc.).

"Il y a des foyers qui ne peuvent pas payer le parking, alors ils montent eux-mêmes leur vélo dans l'appartement... il y a des gens, quand ils achètent quelque chose, ils descendent la corde et remontent la marchandise dans un panier, c'est plus facile et c'est moins fatigant... il y a aussi des marchands qui descendent l'eau à l'aide d'un tuyau, quand ils étaient là-bas, ils pouvaient vendre leurs marchandises devant chez eux, maintenant qu'ils sont à l'étage, ils sont obligés de faire descendre l'eau..." Homme, 62 ans, retraité, chef de voisinage

"Ici, on est bien, c'est tranquille, propre, mais à propos des déplacements c'est pas très commode (?)... comme moi qui fait du petit commerce, de monter et de descendre mon matériel, c'est vraiment fatigant et puis ça nous coûte de l'argent pour faire garder mon chariot au parking..." Femme, 34 ans, vendeuse de boisson

Dans certains cas, l'habitat vertical est également perçu comme un véhicule d'exclusion sociale. Dans la mesure où les escaliers constituent une barrière physique et impliquent un effort physique de la part de tout visiteur potentiel, l'habitat vertical n'est pas favorable au développement de relations sociales. Cet inconvénient touche plus spécialement les foyers les plus pauvres⁴³ qui habitent dans les étages supérieurs (4^{ème} et 5^{ème} étage).

"Vous savez, c'était plus facile avant, ici, dans les immeubles à étages, il y a le problème des escaliers... ici, au 5^{ème} étage, chaque fois que quelqu'un veut nous voir pour nous embaucher, c'est trop dur pour lui, il arrive ici, il n'arrive même plus à parler tellement il est essoufflé... maintenant, il y en a qui ne veulent plus monter..." Homme, 31 ans, chômeur

Comme nous l'avons montré dans la première partie de ce chapitre, une majorité des habitants ont une perception plutôt positive des qualités de leur logement et du cadre de vie (superficie, esthétique, propreté, sécurité, etc.). Ils sont, par contre, beaucoup plus critiques face aux contraintes de l'habitat en hauteur. Cela n'est pas étonnant dans la mesure où cette typologie d'habitat moderniste, importée par la colonisation française, s'oppose à la "tradition résidentielle" vietnamienne. En milieu urbain comme en milieu rural, la maison vietnamienne ne comprend généralement qu'un seul niveau, rarement plus de deux. Les Vietnamiens n'apprécient en général pas l'idée que quelqu'un puisse "marcher au-dessus de leurs têtes", et ce particulièrement pour la pièce du logement qui abrite l'autel des ancêtres (SON NAM, 1999).

Cette nouvelle forme d'habitat en hauteur suscite certaines appréhensions, et ce plutôt chez les personnes âgées. Des habitants ont peur des incendies et ne se sentent pas rassurés en vivant dans les étages supérieurs d'un bâtiment. Il est vrai que les moyens de lutte contre le feu et les issues de secours semblent inexistantes dans les immeubles de relogement. Dans les étages supérieurs, l'éloignement du sol peut également entraîner la peur du vide et une forme de vertige. Cependant, il semble que les sentiments négatifs que les habitants éprouvent à l'égard de l'habitat vertical évoluent avec le temps dans un sens plus positif. Pour une grande partie des habitants, les contraintes deviennent des habitudes, la fatigue diminue et les corps se familiarisent à l'effort physique. Le caractère irréversible du relogement atténué peut-être progressivement la nostalgie d'un habitat précaire mais "de plain-pied et sans étages".

"Ici, on a vraiment peur des incendies, vous savez, si tout brûlait, avec les flammes, comment est-ce qu'on pourrait descendre en bas... et si on devait jeter nos objets par les fenêtres, il y aurait des voleurs pour nous les prendre... on a vraiment peur, rien que de se faire piétiner, ce serait la mort..." Femme, 71 ans, vendeuse de billet de loterie

"Au début, on se sentait un peu désemparé, parce que là-bas on était habitué à vivre au rez-de-chaussée et ici, on doit monter un escalier... pendant un certain temps, ça a perturbé notre vie, mais peu à peu on s'y est habitué... au début, monter et descendre l'escalier, c'était quelque chose de très pénible, mais à force de vivre ici, on arrive à monter et à descendre les escaliers une dizaine de fois par jour sans se fatiguer..." Homme, 49 ans, serrurier

⁴³ Le prix des appartements est dégressif en fonction de l'étage. Il est donc logique que les foyers les plus défavorisés se soient appropriés les étages supérieurs.

Transformation de l'espace résidentiel et nouvelles affectations

Dans les immeubles de relogement planifié, nous avons montré que les nouveaux logements se caractérisaient par une "fonctionnalité résidentielle" limitée. Cela est dû en grande partie à la typologie de l'habitat vertical. En ce qui concerne le potentiel évolutif de l'appartement, on peut penser qu'il est limité. En effet, les immeubles collectifs en hauteur ne permettent pas aux habitants d'envisager la réalisation d'extensions horizontales ou verticales de leur logement.

Le caractère non-évolutif des appartements étatiques est encore renforcé par les règlements d'usage des immeubles collectifs instaurés par les Comités de gestion sur la base de la décision 1127 (16.08.1994) du Ministre de la construction. Le tableau 3.20. reproduit le règlement de la cité de *Nguyen Dinh Chieu*. Les articles 2 et 5 fixent des règles précises qui interdisent toute transformation des appartements ou appropriation des espaces communautaires.

Tableau 3.20.: Règlement d'usage des immeubles collectifs

Règlement d'utilisation des immeubles collectifs 1A-1B Nguyen Dinh Chieu, Q1

(d'après les réglementations promulguées par le ministère de la construction, ce règlement est joint à la décision n° 1127/BXD-QLN du 16.08.94)

Article 1: Les habitants n'ont pas le droit de faire eux-mêmes de transfert ou d'échange de logement avec un tiers sans l'autorisation de l'établissement qui gère les logements.

Article 2: Les habitants n'ont pas le droit de faire eux-mêmes des réparations ou des transformations de la structure de la maison s'ils n'ont pas une autorisation officielle établie par un établissement autorisé.

Article 3: Les habitants doivent exécuter le règlement en ce qui concerne les horaires d'ouverture et de fermeture des portes de la cité:

matin: ouverture dès 4h00

soir: fermeture dès 23h00

Article 4: Les habitants n'ont pas le droit de couper du bois, ou de donner des coups qui pourraient ébranler le bâtiment aux étages supérieurs, ou de faire du bruit qui pourrait gêner les autres familles.

Article 5: Les habitants n'ont pas le droit de s'approprier les espaces communs, tels que: les couloirs, les escaliers, les terrasses, les cours communes, etc.

Article 6: Les habitants n'ont pas le droit de faire couler des eaux usées, de jeter des ordures depuis les étages supérieurs ni d'élever des animaux qui pourraient polluer l'environnement. Les déchets doivent être jetés aux endroits prévus à cet effet.

Article 7: Les habitants ne doivent pas faire de bruit, se réunir pour jouer aux cartes, ni faire bombance ou se saouler afin que les autres familles puissent se reposer tranquillement.

Article 8: Les habitants ne doivent pas entreposer des objets inflammables dans la cité et doivent appliquer rigoureusement les réglementations en matière d'incendie.

Article 9: Les habitants doivent parquer leurs véhicules aux endroits prévus à cet effet et ne doivent pas les entreposer dans les espaces communs.

Source: règlement type cité NDC, 1997

Malgré la structure rigide du nouvel appartement et des réglementations restrictives, les habitants, qui vivent dans une situation de promiscuité, sont poussés à développer des pratiques de contournement des règlements. En premier lieu, certains foyers optent pour l'amélioration du confort ou de l'esthétique de leur appartement. Ils le font à travers le remplacement de certains éléments constructifs ou matériaux par d'autres de meilleure qualité ou de style différent, cependant ces améliorations ne changent pas la structure spatiale de l'appartement.

"Il y a des gens qui améliorent un peu l'appartement, ils remplacent les carreaux par des plus beaux, ils changent les portes en bois et ils mettent des portes vitrées, ils enlèvent le plâtre des murs et refont la peinture, il y a aussi des portes coulissantes en fer..." Homme, 32 ans, cyclo-pousse, sous-chef de voisinage

En deuxième lieu, certains foyers transforment la structure spatiale du logement. Dans un premier temps, ils se limitent à changer l'affectation de certains espaces résidentiels. Étant donné la taille réduite et le nombre limité de pièces séparées dans les appartements, les alternatives sont restreintes. Pour rentabiliser au maximum l'espace résidentiel, certaines familles utilisent la cuisine ou la salle de bain comme chambre à coucher, comme lieu de travail ou comme local de rangement, reléguant au balcon une fonction de service. Les conduites d'adduction et d'évacuation des eaux sont parfois déplacées sur le balcon. Dans certains cas, le balcon peut servir de dortoir. Après avoir posé un système de fermeture (stores, grilles, vitrage), il peut abriter deux ou trois personnes pour la nuit.

"Dans mon appartement par exemple, la salle de bain est trop grande, la cuisine aussi, on pourrait les diviser en deux... ceux qui ont construit la cité ont voulu que la salle de bain et la cuisine soient assez larges pour que les gens se sentent à l'aise... mais les familles nombreuses sont obligées de transformer... nous, on a déplacé la cuisine sur le balcon et à la place, on en a fait une chambre, on peut y mettre une table ou dormir..." Homme, 62 ans, retraité, chef de voisinage

Plutôt que de changer l'affectation des pièces de l'appartement, certaines familles transforment de manière affirmée leur appartement. Elles procèdent alors au cloisonnement horizontal ou vertical de l'appartement. L'espace principal est divisé, par exemple, en deux sous-espaces séparés par des cloisons légères (bois, mobilier fixe). La nouvelle pièce est alors utilisée comme chambre à coucher ou comme local de rangement. Elle est distribuée par un couloir latéral ou s'inscrit dans une logique d'organisation

de l'espace "en enfilade". Lorsqu'il s'agit de gagner des surfaces utilisables, les familles cloisonnent le logement verticalement en construisant des entresols. Cependant, la hauteur relativement faible des plafonds (2.5m à 3m) ne permet pas une utilisation optimale des mezzanines, leur hauteur utile ne dépassant que rarement 1.5 m. Pour cette raison, ces nouvelles surfaces de plancher ne peuvent être utilisées que comme chambre à coucher ou comme lieu d'entreposage de matériel.

"Vous ne pouvez faire qu'une mezzanine de 1.5m, ça fait un espace tout juste suffisant pour faire dormir deux personnes, ou bien on l'utilise pour ranger des affaires, ici dans ces appartements, on est très limité, on peut seulement faire des mezzanines, transformer la cuisine, mais pas d'autres transformations..." Homme, 62 ans, retraité, chef de voisinage

"On a fait cette mezzanine pour louer, mais là-haut ce qui est avantageux c'est qu'on peut enlever le plafond, on est au dernier étage... il y a d'abord la tôle et ensuite il y a un plafond en bois contreplaqué, on prend des morceaux de mousse et on les mets sous la tôle pour qu'il fasse moins chaud... on a enlevé le plafond de la cuisine et des toilettes, comme ça on a pu faire la mezzanine sur toute la longueur, les deux pièces qu'on loue font 6m et 3m de large..." Homme, 43 ans, location de chambres

Dans certains immeubles, les familles, dont l'appartement se situe à l'extrémité d'une coursive, s'approprient au moyen de grilles métalliques l'espace commun qui se trouve devant leur appartement. Ces coursives "hall d'entrée" sont alors utilisées comme lieux d'entreposage, comme cuisines ou espaces de détente la journée et, parfois, comme dortoirs la nuit. Il arrive également que des habitants utilisent les coursives, mais aussi les paliers pour y mener des petites activités commerciales (nourriture, boissons, tabac). Dans ce cas, le mode d'appropriation de l'espace est moins affirmé, un chariot, une petite table et quelques tabourets disposés de façon à ne pas gêner le passage. Cependant, pour exercer leurs activités économiques, les petits commerçants sont plutôt attirés par les espaces situés au pied de l'immeuble, par les cours ou les ruelles d'accès. Devant les immeubles collectifs, les foyers relogés s'approprient une "tranche" d'espace public pour y entreposer leurs étals.

"Les gens utilisent les couloirs pour eux-mêmes, ils les ferment avec des grilles, ça fait comme une sorte de pièce supplémentaire à l'extérieur, ils peuvent s'en servir pour faire la cuisine, pour faire pousser des plantes... il y a aussi des gens qui font du petit commerce dans les couloirs..." Femme, 34 ans, vendeuse de pain

"En général, tout le monde vient vendre en bas, il y a peu de gens qui vendent dans les couloirs... les gens s'installent comme ça, ils mettent par exemple une petite caisse pour vendre des cigarettes et le reste des affaires, ils les laissent à la maison... vous savez, c'est un passage commun, si on prend trop de place, il y a des gens qui vont se plaindre, des fois on doit négocier avec le propriétaire du rez-de-chaussée..." Homme, 39 ans, mototaxi, responsable du comité de gestion

Comme nous l'avons vu, la structure du logement n'est pas très évolutive et les règlements d'immeubles plutôt restrictifs en matière de transformation des appartements et d'appropriation des espaces communs. Cependant, on constate que malgré un cadre apparemment contraignant, les habitants des immeubles collectifs aménagent, modifient leur cadre de vie et s'approprient de manière parfois affirmée certains espaces communautaires. Cette liberté d'expression "spatiale" s'inscrit dans un cadre défini par la relative tolérance des comités de gestion des immeubles et l'indulgence des habitants des immeubles collectifs. Les pratiques d'appropriation et d'aménagement de l'espace résidentiel se limitent à l'intérieur d'un champ qui devient progressivement l'usage moyen sorte de code de conduite informel qui abroge petit à petit les règlements d'immeuble.

"Normalement, on n'a pas le droit de monter des mezzanines parce que le plafond est trop bas, la cité pourrait se dégrader... mais en vérité, le comité de gestion est devenu plus souple, il ferme les yeux... c'est la même chose pour les grilles, au début, il permettait pas, mais après il est devenu plus souple parce que les gens sont à l'étroit..." Homme, 62 ans, retraité, chef de voisinage

Cependant, si dans les immeubles collectifs, l'usage moyen se caractérise par une certaine flexibilité, notons qu'il induit aussi avec le temps, progressivement mais indubitablement, un certain conformisme et une uniformisation des modes de vie.

3.8. INCIDENCES SOCIALES

Nous allons maintenant essayer de rendre compte des effets du relogement planifié sur l'organisation sociale des populations relogées dans les cités étatiques. Dans la première partie, nous montrerons que le programme de relogement planifié a induit des phénomènes d'éclatement et de reconstitution des cellules familiales qui se sont soldés par une tendance à la réduction et la standardisation de la taille des foyers. Parallèlement à ces phénomènes de recomposition familiale, on assiste également à une tendance au repli des foyers sur eux-mêmes et au développement de modes de vie plus individualistes. Dans la deuxième partie, nous verrons que le repli des foyers sur eux-mêmes ne se fait pas uniquement au détriment des relations de voisinage, mais affecte également les autres relations de solidarité du foyer. En plus d'une déstructuration partielle des réseaux de solidarité, nous montrerons que le relogement planifié a également perturbé le fonctionnement des réseaux de protection. Dans la troisième partie, nous verrons que l'organisation de la vie dans les immeubles locatifs implique une gestion plus communautaire des espaces résidentiels. Cet apprentissage de la vie collective induit de nouveaux types de conflits de voisinage liés à des problèmes d'incompatibilité de modes de vie. Avec le temps, les habitants sont poussés à harmoniser leurs comportements et à développer des modes d'habiter plus conformistes.

3.8.1. La recomposition des cellules familiales

Réduction et standardisation de la taille des foyers

Dans les zones d'habitat précaire du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*, la taille des foyers était assez variable, bien qu'elle restait en moyenne assez élevée. Après le déménagement, le tableau 3.21. montre que plus de 40% des foyers ont vu leur taille évoluer. Si l'effectif des plus grandes familles a largement diminué, on observe le phénomène inverse pour les plus petits foyers. D'une manière générale, la taille moyenne a diminué de 16%, passant de 7.1 à 6.0 personnes après le déménagement. Parmi les foyers qui abritaient plus de 9 personnes, ils sont 71% à avoir vu leur taille diminuer, dont les deux tiers de plus de 50%. En revanche, si près des trois quarts des foyers de moins de 4 personnes n'ont pas bougé, ils sont tout de même 22% à avoir vu leur taille augmenter. L'éclatement et la réduction des plus grands foyers résidant au bord du canal est le résultat de plusieurs facteurs. En premier lieu, les différentes cellules familiales⁴⁴ qui partageaient le même toit n'ont pas toutes opté pour le même choix résidentiel. Certaines d'entre elles ont choisi le relogement planifié alors que d'autres se sont débrouillées par leurs propres moyens. Rappelons ici que les alternatives de relogement retenues par les différents noyaux familiaux ont été largement conditionnées par les moyens financiers dont ils disposaient.

Tableau 3.21.: Evolution de la taille des foyers

+ = augmentation de la taille du foyer
o = pas de changement de la taille du foyer
- = diminution de la taille du foyer

Nombre de personnes	Taille du foyer (%)		Evolution de la taille du foyer (%)		
	après D	avant D	+	o	--
- < 4 personnes	15.7	8.7	22.2	72.2	5.6
- 4-5 personnes	37.0	29.7	12.2	79.7	8.1
- 6-7 personnes	25.6	25.6	9.4	64.2	26.5
- 8-9 personnes	13.3	16.9	10.0	51.4	38.6
- > 9 personnes	8.7	19.1	5.1	24.1	70.9
Total	100.0	100.0	10.6	59.7	29.7
Taille moyenne (personnes/foyer)	5.96	7.14			
Effectif	414	414			
Missing	1	1			

Sources: enquête EPFL 1997

Il faut également noter que le programme de relogement planifié a été le catalyseur d'autres formes de recompositions familiales. Cet événement a poussé, par exemple, des jeunes mariées à s'installer définitivement dans la famille de leur conjoint⁴⁵, des parents hébergés à rejoindre leur résidence principale ou encore certains membres de la famille, souvent âgés, à retourner dans leur village d'origine.

"À Nhieu Loc, nous étions en tout 5 ou 6 foyers de la même famille, on a tous été évacués... chacun s'en est allé de son côté en fonction de ses moyens et des compensations, mais elles étaient très basses... la famille de mon oncle loue une maison à Nhieu Loc, une autre est allée à Hanh Thông Tay acheter un lopin de terre et ils ont construit une petite maison, c'est la famille d'un autre oncle... il reste encore deux familles qui sont allées on ne sait pas où, ils sont peut-être encore à Nhieu loc... vous voyez, maintenant, la famille est complètement disloquée..." Homme, 35 ans, aide infirmier

⁴⁴ Les grands foyers sont généralement composés de deux ou plusieurs cellules familiales. Ces cellules élémentaires comprennent généralement les conjoints et leurs enfants non mariés.

⁴⁵ La société vietnamienne reste encore aujourd'hui largement patrilocale.

Il est étonnant que l'on assiste à une tendance à la réduction de la taille des foyers. En effet, nous avons vu que les nouveaux appartements avaient une superficie moyenne plus importante que les anciens logements situés dans les zones d'habitat précaire. On aurait donc pu s'attendre à un phénomène inverse: les familles disposant après déménagement de plus d'espace résidentiel auraient pu être tentées de mieux rentabiliser la surface de leur nouvel appartement et d'accueillir de nouvelles personnes. À travers ce phénomène d'éclatement des plus grands foyers, le relogement a provoqué une forme de standardisation de la structure des familles relogées. Nous verrons plus loin que ce phénomène de recomposition familiale est lié à un désir, pas toujours explicite, de lutter contre la promiscuité familiale et de favoriser l'intimité des individus.

Repli des cellules familiales sur elles-mêmes

Parallèlement à ces phénomènes, on assiste également à un repli d'une partie des foyers sur eux-mêmes. Le tableau 3.22. nous montre que près d'un tiers des répondantes déclare que les membres du foyer passent plus de temps à la maison qu'avant. Si les habitants restent plus volontiers à la maison, il semble, par contre, que la fréquence des relations qu'ils entretiennent avec les autres cellules de la famille polynucléaire a plutôt diminué. En se réinstallant souvent à distance, les différents noyaux familiaux perdent peu à peu le contact, et ce d'autant plus lorsqu'ils doivent faire face, comme nous le verrons plus loin, à une dégradation de leur situation économique.

Tableau 3.22.: Evolution du temps passé avec les membres du foyer

Temps passé avec les membres du foyer	%
- moins de temps qu'avant	3.4
- le même temps qu'avant	64.2
- plus de temps qu'avant	32.4
Total	100.0
Effectif	413
Missing	2

Sources: enquête EPFL 1997

Il faut cependant relever que cette forme de repli d'une partie des cellules familiales sur elles-mêmes ne touche pas uniquement les familles recomposées. Comme nous l'avons vu, l'habitat vertical ne semble pas propice aux relations sociales en général. L'accès aux appartements est difficile, ce qui n'encourage pas les visites spontanées des autres membres de la famille polynucléaire. Notons encore que ce phénomène semble affecter plus particulièrement les foyers relogés dans des immeubles collectifs construits en périphérie.

"À Nhieu Loc, on se réunissait tous les jours après le boulot, on buvait des verres, on discutait, mais maintenant, on ne se voit plus qu'une fois par semaine, on n'habite plus dans le même coin... avant, on nous appelait les cinq diables, parce que nous sommes cinq frères et qu'on était toujours ensemble..." Homme, 37 ans, vendeur de hachis de viande

"On ne se voit seulement qu'à certaines occasions, mais en général on ne se voit pas souvent, maintenant on habite trop loin les uns des autres... c'est trop loin pour eux de venir jusqu'ici, ça fait plus de 5 km depuis notre ancien quartier, et puis ils n'aiment pas les cités, il y a trop d'escaliers... Vous savez, dans la famille, on a tous des difficultés financières, on n'arrive même pas à s'occuper de notre propre foyer, alors on n'a plus le temps de passer les uns chez les autres..." Homme, 73 ans, retraité

3.8.2. La déstructuration partielle des réseaux de solidarité et de protection

Relations de voisinage au ralenti

Ce phénomène de repli des foyers sur eux-mêmes influence également les relations sociales que les foyers tissent à l'extérieur du foyer. Cela se ressent particulièrement au niveau des réseaux de voisinage. Le tableau 3.23. nous montre que plus de 50% des interviewées estiment que les membres du foyer passent moins de temps avec leurs voisins que dans leur ancien lieu de résidence.

Tableau 3.23.: Evolution du temps passé avec les voisins

Temps passé avec les voisins	%
- moins de temps qu'avant	53.6
- le même temps qu'avant	43.7
- plus de temps qu'avant	2.7
Total	100.0
Effectif	414
Missing	1

Sources: enquête EPFL 1997

Si dans les zones d'habitat précaire, les habitants avaient la sensation de faire partie d'une grande famille unie et solidaire, bon nombre d'entre eux pensent que l'on assiste à une forme de "tiédissement" des

relations sociales dans les cités de relogement. Pour beaucoup, ce phénomène touche particulièrement les relations de voisinage. En effet, nous avons vu que seulement la moitié des familles évacuées a opté pour le relogement étatique. De plus, étant donné que les foyers n'ont généralement pas pu acquérir un logement mitoyen à celui de leurs anciens voisins⁴⁶, la communauté de voisinage s'est largement recomposée et les foyers relogés sont contraints à s'investir dans la construction de nouveaux réseaux de solidarité.

Toutefois, il semble que la baisse d'intensité des relations sociales est également le fruit de la typologie de l'habitat vertical. Nous avons vu précédemment que l'habitat en hauteur empêche tout accès direct à l'espace public, berceau de la vie sociale et économique. Si les escaliers freinent l'élan du visiteur potentiel, ils poussent également les habitants à s'isoler dans l'intimité de leur nouvel appartement. Pendant la journée, nombre d'appartements sont désertés par les actifs du foyer. Le soir, après être "remonté" à la maison, la plupart des habitants n'a plus la force de redescendre au pied des immeubles pour participer à la vie communautaire. Écartelés entre un espace public "surdimensionné" (rues, cours, esplanades) et un logement confortable, mais difficile d'accès, les habitants en arrivent parfois à regretter amèrement leur ancien logement et les étroites ruelles des quartiers précaires. De plus, voués à assurer une relation conflictuelle entre le haut et le bas, les espaces de circulation (escaliers, paliers, coursives) deviennent rarement des lieux d'échanges et de communication.

"À Nhieu Loc, on se connaissait tous très bien, tandis qu'ici, on se voit rarement et les relations se sont atténuées, on est plus isolé et puis il y a l'escalier... mes parents sont très fatigués quand ils doivent descendre ou monter l'escalier... à Nhieu Loc, quand on avait des difficultés, les voisins le savaient et ils pouvaient nous aider, tandis qu'ici personne n'est au courant quand on a des problèmes, là-bas, on n'avait pas besoin de parler de nos difficultés, nos voisins savaient tout, ils connaissaient bien notre situation familiale, là-bas, quand les autres voyaient que vous aviez besoin d'aide, alors ils venaient pour nous aider... ici dans la cité, la journée, on ne voit personne, c'est entièrement vide, toutes les portes sont fermées... on se rencontre seulement le soir, en bas, si on va faire une promenade..." Homme, 70 ans, retraité

"Là-bas, on est resté ensemble pendant plus de 30 ans, alors les relations étaient vraiment fortes, maintenant, dans ce bâtiment, on est plus que 3 ou 4 foyers... ici, il y a plusieurs familles de fonctionnaires qui partent travailler du matin au soir, et quand ils rentrent, ils restent dans leur appartement, alors on a peu de contacts avec eux... là-bas, on habitait les uns à côté des autres, on passait souvent chez les voisins..." Femme, 53 ans, vendeuse d'objet en plastique

Le relogement planifié entraîne de nouveaux modes de vie qui favorisent l'intimité du foyer au détriment des relations de voisinage et des autres relations de solidarité. À l'inverse des relations centrées sur le foyer, les réseaux de sociabilité externes⁴⁷ semblent perdre de leur intensité. Au niveau de la communauté de voisinage, cet amollissement des relations implique, concrètement, une diminution des services que se rendent mutuellement les voisins. De plus, l'entraide économique (prêt sans intérêt, don) et le soutien moral ou physique aux malades, aux anciens et aux personnes seules, tend à diminuer. Relevons ici que la réduction des pratiques solidaires risque, à terme, de desservir les foyers les plus démunis, dans la mesure où l'on sait que les relations de solidarité profitent largement aux plus pauvres. Pour terminer, il semble que la déstructuration partielle des réseaux de sociabilité des foyers dépende également de la distance de relogement. En effet, si les zones d'habitat précaire se distinguaient par une densité humaine hors du commun⁴⁸, certaines cités ont été élevées dans des zones périphériques de faible densité. Une acclimatation dans les cités construites en périphérie nécessite une période de transition qui passe souvent par des retours fréquents dans l'ancien quartier, retours qui permettent aux habitants relogés d'atténuer les effets du changement. Cependant, les coûts de déplacement que ces "retours aux sources" occasionnent, ne permettent pas toujours au foyer de maintenir des relations suivies avec des habitants de leur ancien quartier.

"Le soir, il y a du monde, mais le matin c'est tout à fait désertique... ici, tout le monde en a marre, c'est ennuyeux et on s'emmerde... il y a personne qui veut venir ici, c'est vraiment trop loin... et en plus, ils ne veulent pas monter les escaliers... depuis une année je n'ai vu personne, parfois j'ai envie de retourner à Nhieu Loc, mais maintenant, je n'en ai plus le courage... je suis devenue paresseuse, une fois rentrée, je n'ai plus le courage de ressortir de la maison... maintenant, je m'occupe de ma famille, de mon mari, de mes enfants et c'est tout... depuis qu'on est dans la cité, mes enfants n'ont presque plus d'amis parce que c'est trop loin..." Femme, 38 ans, vendeuse de produits de maquillage

⁴⁶ Le prix des appartements est très différent selon l'étage où il est situé.

⁴⁷ La sociabilité externe est orientée vers les relations amicales, professionnelles et l'environnement social en général, alors que la sociabilité interne est centrée sur le foyer et la famille. FORSÉ M., 1981, La sociabilité. In *Economie et Statistique*, avril, Paris, INSEE.

⁴⁸ Les densités de population dans certaines zones d'habitat précaire pourraient atteindre 90'000 habitants/km². LAND AND HOUSING DEPARTMENT (HCMC), 1995, *Housing in Ho Chi Minh City*. HCMC, LHD.

Reconstruction des réseaux de protection

Si le relogement planifié a provoqué une déstructuration des réseaux de solidarité d'une partie des familles, le déplacement de la population a également perturbé le fonctionnement de leurs réseaux de protection. Pour résoudre des problèmes économiques, juridiques ou administratifs, les habitants des zones d'habitat précaire tissent des relations verticales avec des protecteurs, des petits patrons ou des responsables politico administratifs. Ces différents types de "patrons" sont installés dans les quartiers précaires ou habitent à proximité. Ces relations, qui s'apparentent généralement à des rapports clientélistes, nécessitent un contact étroit entre le "patron" et le "client", donc une proximité spatiale relative entre les acteurs.

Si tout relogement de population perturbe l'organisation sociale de la communauté déplacée, le maintien ou non des réseaux de protection dépend donc largement du mode de relogement. Si les foyers relogés sur place peuvent généralement maintenir leurs réseaux de protection, le relogement à distance pose plus de problèmes et oblige certains foyers à s'investir dans la construction de nouveaux réseaux clientélistes. En ce qui concerne leurs relations avec les petits entrepreneurs pourvoyeurs d'emploi, les habitants sont souvent obligés de retourner dans les zones non évacuées de leur ancien quartier s'ils veulent maintenir ce type de relations professionnelles. Cependant, comme nous le verrons dans la partie suivante, les déplacements occasionnés par cette mobilité pendulaire impliquent certaines difficultés (transport, fatigue, isolement, etc.). Nous avons vu que plus de 70% des foyers ont été relogés à une distance de plus d'un kilomètre de leur ancien lieu de résidence (tableau 3.6.). Ce déplacement spatial implique des changements d'unité de voisinage (*To Dan Pho*), de groupes de voisinage (*Khu Pho*), généralement de quartier (*Phuong*) et parfois de district (*Quan*). Les habitants sont donc confrontés à de nouveaux responsables politico administratifs. Ces changements obligent également les foyers à tisser de nouvelles relations de protection lorsqu'ils ont besoin, parfois, de légitimer l'illégalité de certaines pratiques.

"Les policiers nous chassent souvent, parfois ils nous confisquent tout... quand ils nous chassent, ils nous font payer des amendes, si les policiers ne nous chassaient pas, je pourrais aller vendre devant la cité, sur la rue... c'est vraiment difficile de négocier avec eux, on ne les connaît pas encore..." Femme, 46 ans, vendeuse de soupe, chef de voisinage

Il arrive aussi que les habitants soient confrontés à des problèmes de statut résidentiel. D'une manière générale, les foyers sont tenus de procéder eux-mêmes au déplacement de leur carnet de résidence après le relogement. Plusieurs mois après le relogement, on constate qu'une partie des habitants n'a toujours pas accompli cette démarche administrative. Si certains foyers n'ont simplement pas envie de suivre une procédure qu'ils jugent rébarbative et compliquée, d'autres préfèrent laisser leur carnet dans l'ancien quartier pour des raisons plus stratégiques. En effet, pour faciliter le maintien de leurs activités économiques dans l'ancien quartier ou permettre à leurs enfants de rester dans l'ancienne école, les foyers relogés à distance préfèrent ne pas procéder au déplacement du permis de résidence.

"Il y a des gens qui ont transféré leurs carnet de résidence, d'autres pas, alors les autorités du quartier ne savent pas vraiment d'où viennent les gens... leur carnet de résidence est toujours dans l'ancien quartier... si vous ne transférez pas ici votre carnet de résidence, on ne sait pas qui vous êtes et on ne vous donnera rien... transférer le carnet c'est facile, mais les gens ne veulent pas le faire... c'est pour retourner plus facilement dans l'ancien quartier, ou bien, ils ont le projet d'aller ailleurs..." Femme, 71 ans, vendeuse de billet de loterie.

3.8.3. La vie collective dans les immeubles

Conflits de voisinage

Dans les quartiers précaires, nous avons vu que la situation de pauvreté et de promiscuité vécue par les habitants était productive de lien social. Cependant, cette intensité des relations sociales engendrait aussi des conflits de voisinage. Dans les cités de relogement planifié, les rapports de sociabilité se transforment. On observe une tendance au repli des foyers sur eux-mêmes et à la déstructuration des réseaux de solidarité et de protection des familles. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, ce désengagement partiel de la vie communautaire, n'a pas une influence bénéfique sur les relations de voisinage. Si l'intensité des rapports entre voisins a tendance à diminuer, cela ne se fait pas au profit de la qualité des relations.

Après le relogement, nous avons également montré que la promiscuité au sein des logements tend à diminuer. En effet, la majorité des familles disposent de plus d'espace pour vivre. Cependant, si la superficie des logements augmente, la densité humaine reste particulièrement élevée dans les immeubles étatiques. En effet, l'habitat vertical propose un mode d'organisation et de distribution des logements très économe en matière de surface construite. On pourrait associer ce passage de l'habitat précaire aux immeubles collectifs à une forme de "déconcentration concentrée" de l'espace résidentiel.

Ce mode d'agglomération verticale des familles se traduit par un nouveau mode d'habiter qui implique une gestion plus communautaire de l'espace résidentiel. Si dans les quartiers précaires, la gestion du logement était l'affaire des seuls membres du foyer, l'organisation de la vie dans les immeubles passe par une administration plus collective de l'usage de l'espace résidentiel. Cet apprentissage de la vie collective ne se fait pas sans peine et il semble que ce mode d'habiter soit le catalyseur de nouveaux types de conflits de voisinage dont les mobiles sont souvent liés à des problèmes d'incompatibilité de modes de vie.

Deux problèmes majeurs semblent être à l'origine des conflits de voisinage: l'hygiène et le bruit. Dans les immeubles collectifs, le nettoyage des parties communes est principalement à la charge des locataires. Les règlements d'utilisation des immeubles traitent de manière succincte de la question de la salubrité des immeubles (voir tableau 3.20.). Sur le terrain, la désinvolture de certains locataires s'oppose, parfois de manière radicale, aux exigences de propreté et d'ordre des autres. Dans certaines parties d'immeubles, des déchets solides ou des eaux de lessive souillent les espaces collectifs.

"Dans mon unité de voisinage, le chef, comme les autres membres, fait toujours le nettoyage, on s'occupe de ça dans un esprit d'autodiscipline... chaque mois, on nettoie l'escalier, bien qu'il y ait des balayeurs qui le nettoient chaque jour... dès que nous voyons un coin sale, alors nous nettoyons, vous savez, il y a des enfants qui s'amuse et qui traînent par terre... le problème, c'est qu'il y a toujours des gens qui gardent leurs anciennes habitudes et ils ne veulent pas nettoyer..." Homme, 64 ans, retraité, sous-chef de voisinage

En ce qui concerne les problèmes de bruit, les réglementations d'immeuble sont aussi, en principe, exigeantes. En premier lieu, la majorité des cités ont instauré des horaires d'ouverture et de fermeture des immeubles afin de préserver au maximum les familles pendant les heures de repos. De plus, il est en principe interdit d'exercer dans les appartements ou sur les coursives des activités bruyantes: couper du bois, donner des coups, jouer aux cartes, faire bombance, etc (voir tableau 3.20.). Dans les immeubles collectifs, dont l'épaisseur des dalles et des murs a été calculée au minimum, l'isolation phonique est insuffisante. Les bruits solidiens et aériens se propagent facilement d'un appartement à un autre. Même si un nombre limité de familles exerce des activités économiques dans les appartements, certaines pratiques professionnelles ou machines sont bruyantes. Elles sont susceptibles de déranger non seulement les voisins de palier, mais également ceux qui logent aux étages supérieurs ou inférieurs. Notons ici que le mode de propagation vertical du bruit n'existait pas dans les zones d'habitat précaire. Dans les immeubles collectifs, le bruit est donc facilement une source de conflit de voisinage, même si, d'une manière générale, la population issue des zones d'habitat précaire semble avoir un seuil de tolérance relativement haut.

"À Nhieu Loc, c'était plus tranquille, il n'y avait pas de bruit... à côté de chez nous, il y a un homme qui est souvent saoul, à minuit, il fait marcher sa stéréo et il se dispute avec sa femme... il y a aussi des gens qui viennent pour faire du karaoké, ils boivent de l'alcool et ils font beaucoup de bruit, souvent jusqu'à minuit, ils sont une dizaine de filles et garçons... dans la cité, il y a des familles qui ont dû changer de métier, avant ils élevaient des porcs et maintenant ils font du karaoké..." Homme, 66 ans, retraité, chef de voisinage

"À Nhieu Loc, on n'avait pas de problème avec le bruit, on habitait tous dans notre propre maison... ici, en arrivant, nous avons dû acheter un nouveau moteur pour la machine, l'autre était trop bruyant, alors les gens se plaignaient... vous savez, ici, lorsque vous tirez une chaise, ça résonne dans toute la maison (rire)... alors les gens évitent de faire du bruit, ils font plus attention..." Homme, 58 ans, cordonnier

Finalement, il faut relever que le degré de conflictualité des relations entre voisins dépend aussi des problèmes de délinquance qui peuvent survenir dans les cités de relogement planifié. Si les quartiers précaires étaient un terreau assez favorable au développement des différentes formes de "fléaux sociaux" (prostitution, drogue, jeux d'argent, etc.), il semble que l'on assiste dans les cités de relogement, à la reproduction de ces problèmes sociaux. Contrairement à ce que pouvaient espérer les autorités qui ont mis en place le programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*, l'évacuation et le relogement de cette population marginale dans des immeubles collectifs n'a pas eu pour effet de diminuer de manière significative la fréquence des pratiques sociales illégales⁴⁹.

"Il y a beaucoup de prostituées, il y a toutes sortes de filles, des filles de bar, des danseuses, des entraîneuses, tôt ou tard elles le font parce qu'actuellement, c'est très difficile de trouver du travail... depuis 1990, la société a changé, et l'être humain aussi, avant, il y en avait beaucoup moins que maintenant... en général, elles le font parce qu'elles sont pauvres, il y en a aussi qui le font pour se payer leurs études..." Homme, 32 ans, cyclo-pousse, sous-chef de voisinage

⁴⁹ Comme nous l'avons vu précédemment, le programme de relogement NLTN a également des objectifs de sécurité et d'ordre social.

Entre usage collectif et conformisme social

Dans les immeubles collectifs, les conflits de voisinage sont souvent provoqués par des problèmes d'incompatibilité de modes de vie. Contrairement aux quartiers précaires où les habitants bénéficiaient d'une plus grande "indépendance résidentielle", les résidents des cités de relogement planifié doivent faire l'apprentissage d'une nouvelle manière de gérer l'espace résidentiel, plus communautaire.

Si ce nouveau mode d'habiter peut générer des conflits entre voisins, centrés principalement sur des problèmes d'hygiène et de bruit, il faut relever qu'il pousse également les habitants à développer de nouvelles formes de gestion de la vie communautaire. En effet, cette forme de cohabitation dans les immeubles conduit les habitants à harmoniser progressivement leurs modes de vie. Ceux qui n'arrivent pas à abandonner leurs habitudes de "propriétaires" doivent faire face à des pressions de la part de leur voisinage et des responsables administratifs. Cette homogénéisation progressive des comportements vise à atténuer la diversité parfois explosive des usages et des visions du monde de la population. Les habitants sont donc "condamnés" à trouver un mode de vivre ensemble, à définir un "usage moyen". Selon Kaufmann, *"si l'usage moyen permet de vivre ensemble, il n'aime guère la différence; sauf si cette différence, à son tour parvient à devenir la moyenne. Mais la moyenne s'accommode mal de la couleur, des éclats et du bruit"* (KAUFMANN 1983). Dans les immeubles, les relogés prennent conscience que la vie collective nécessite une adaptation de leur mode de vie et un apprentissage de l'usage commun. Que ce soit avec leurs nouveaux ou leurs anciens voisins, les habitants doivent trouver un terrain d'entente qui se définit, quotidiennement, à travers la confrontation de pratiques et de visions du monde parfois antinomiques.

"Quand les gens sont arrivés ici, il y a eu pas mal de problèmes... les gens étaient tout à fait dépaysés et ils commettaient certaines erreurs, mais petit à petit, il y a eu une prise de conscience de chacun pour essayer d'arriver à une entente commune... tout dépend aussi du comportement de chacun..." Homme, 39 ans, mototaxi, responsable du comité de gestion

Comme une machine à réduire les différences, la vie en immeuble collectif est productrice de conformisme social. Il semble d'ailleurs que la population relogée s'habitue plutôt rapidement à ce nouveau mode de vie, plus communautaire. Les fondements de la culture vietnamienne d'essence confucianiste, s'appuient sur des valeurs altruistes, valeurs qui mettent l'individu au service du groupe et qui visent avant tout à l'harmonie sociale. Une aptitude à la discipline sociale et un certain culte de l'effort aident, à terme, les foyers à s'accoutumer à cette nouvelle forme d'habiter. On peut penser qu'à l'avenir, les contraintes sociales de l'habitat vertical seront ressenties de manière moins négative par les habitants. Cela ne sera possible qu'à travers un lent processus de normalisation des usages communautaires du plus grand nombre. Comme le montre certaines études de psychosociologie, une tendance au conformisme peut également être interprétée comme une stratégie d'évitement des conflits (LEYENS 1984).

"Il reste encore un certain nombre de foyers qui ne s'adaptent pas à la vie ici, mais ces gens-là ne sont pas nombreux... vous voyez, dans les immeubles collectifs, si quelqu'un se conduit différemment des autres, et quand il voit la plupart des gens qui se conduisent bien, alors peu à peu il se défait de ses vices, il change et il se comporte à la fin comme tout le monde..." Homme, 62 ans, retraité, chef de voisinage

3.8.4. Les charmes de l'intimité et la nostalgie de la grande famille

Les résultats de l'enquête montrent que si la forme et la nature des relations sociales évolue, comme nous l'avons vu précédemment, la plupart des familles relogées ne perçoivent pas ces changements de manière négative. En effet, pour la majorité des répondantes, les réseaux de sociabilité interne et externe ne se sont ni améliorés, ni détériorés après le relogement (voir tableau 3.24.). Au niveau de la qualité des relations, les avantages compenseraient les inconvénients du changement de mode de vie.

Ces résultats sont quelque peu étonnants dans la mesure où ils remettent partiellement en question les conclusions que nous pouvons faire des enquêtes qualitatives réalisées sur le terrain. En effet, lors de nos entretiens, les habitants se sont montrés plus négatifs dans leurs jugements, et ce particulièrement en ce qui concerne leurs relations de voisinage et leurs réseaux de solidarité.

Tableau 3.24.: Evolution des relations sociales (%)

-- = les relations se sont détériorées
o = les relations n'ont pas changé
+ = les relations se sont améliorées

Relations sociales	--	o	+	Total	Effectif	Missing
- avec les membres du foyer	1.4	76.9	21.7	100.0	415	0
- avec les membres de la famille élargie	5.3	84.8	9.9	100.0	414	1
- avec vos voisins relogés	2.7	93.7	3.6	100.0	414	1
- avec vos anciens voisins non-relogés	6.4	91.9	1.7	100.0	408	7
- avec vos amis, connaissances	6.8	89.1	4.1	100.0	413	2

Sources: enquête EPFL 1997

Au-delà d'un jugement relativement favorable que des habitants ont sur la qualité des relations sociales dans les immeubles collectifs, il est intéressant à remarquer que leur opinion est souvent guidée par un double sentiment. D'un côté, une majorité des habitants apprécie les charmes de l'intimité des nouveaux appartements. Par une réduction générale de la taille des foyers et l'augmentation moyenne de la superficie du logement, les membres du foyer se sentent moins à l'étroit et jouissent d'une plus grande "autonomie spatiale" dans leur logement. Relevons néanmoins que cette tendance à la réduction de la promiscuité et au renforcement de l'intimité du foyer se fait souvent au détriment des autres relations familiales⁵⁰.

"À Nhieu Loc, j'habitais avec ma tante, on était vraiment les uns sur les autres, tandis qu'ici, nous sommes venus juste avec notre enfant, les autres de la famille sont allés s'installer ailleurs ... maintenant, je me sens plus à l'aise qu'avant, c'est propre, aéré et il y a moins de bruit, je pense que c'est vraiment mieux pour notre fils..." Femme, 35 ans, manucure

À l'inverse, les mêmes habitants déplorent les effets que produit ce nouveau mode d'habiter sur les réseaux de sociabilité externe. Au-delà de l'intérêt que peuvent avoir ces réseaux pour l'équilibre économique du foyer (aide matérielle, crédit, etc.), les habitants éprouvent également une forme de nostalgie de la vie sociale intense qui animait les quartiers précaires. Dans ces espaces résidentiels dégradés, la majorité des habitants avaient le sentiment de faire partie d'une "grande famille". Cette sensation d'appartenir à un groupe social clairement défini, s'est largement apaisée après le relogement.

"Ce que je regrette le plus, c'était les relations qu'on avait à Nhieu Loc, on vivait ensemble depuis des années, on était comme les membres d'une même famille... je participais aux activités sociales, alors presque tout le monde avait beaucoup de sympathie pour moi, mais tout cela a disparu... évidemment, il faut du temps, là-bas je connaissais tout le monde et quand il y avait des inconnus qui cherchaient l'adresse de quelqu'un, ils n'avaient qu'à donner son nom et je savais qui c'était (rire)... maintenant, les gens sont éparpillés, il y en a aussi qui se sont relogés par leurs propres moyens... C'est surtout dur pour les vieux, parce que les vieux ont une mémoire et un cœur plus profonds que les jeunes, les jeunes, ils oublient vite et ils font des connaissances plus facilement..." Homme, 58 ans, cordonnier

⁵⁰ Il s'agit des relations entretenues avec les cellules issues de l'implosion du foyer après relogement, mais aussi avec les autres cellules qui composent la famille polynucléaire.

3.9. INCIDENCES ÉCONOMIQUES

Comme nous l'avons vu, les répercussions du relogement planifié sur les domaines de l'habitat et de l'organisation sociale ont été perçues de manière relativement positive par la population déplacée. Dans cette partie, nous allons traiter des effets du programme sur l'économie domestique et nous verrons que les changements qu'il a induits sont nettement moins favorables. Tout d'abord, nous montrerons qu'une partie non négligeable des habitants relogés dans les immeubles collectifs ont vu leurs conditions de travail se détériorer, et ce particulièrement pour les actifs investis dans des activités à dominante informelle. Ensuite, nous verrons que pour faire face au déménagement, les travailleurs de l'économie informelle développent généralement deux tactiques opposées. Si la première vise à maintenir leurs activités à proximité de leur ancien lieu de résidence, la seconde implique par contre de les déplacer aux abords ou à l'intérieur des cités de relogement. Au-delà d'une possible déstructuration des réseaux économiques ou perte de place de travail, les travailleurs de l'économie informelle sont confrontés à des problèmes de déplacements, de contrôles policiers ou aux contraintes de l'habitat vertical. Il n'est dès lors pas étonnant qu'une part importante d'entre eux voit leurs revenus diminuer. Nous verrons finalement que, parallèlement aux effets du relogement planifié sur l'emploi et les revenus, les foyers relogés par l'Etat sont confrontés à une augmentation considérable de leurs charges locatives. Pour faire face à cette situation, nombre de familles sont obligées de revoir à la baisse certains postes du budget familial ou de trouver des solutions palliatives pour augmenter leurs revenus. Les familles les plus démunies sont alors poussées à recourir au petit crédit informel et tombent souvent dans l'engrenage de l'endettement permanent ou du surendettement.

3.9.1. Les effets du relogement sur l'emploi

Augmentation des non actifs

Suite au relogement, une partie non négligeable de la population active est devenue professionnellement inactive, et ce particulièrement chez les femmes. Le tableau 3.25. nous montre que plus de 10% des répondantes qui étaient actives avant le déménagement n'exercent plus d'activités professionnelles dans le nouveau site de relogement planifié. Environ 85% d'entre elles proviennent du secteur de la petite production marchande qui recouvre principalement les professions liées au commerce et à l'artisanat. Nous pouvons également constater que la grande majorité de ces femmes déclarent être actuellement mères au foyer (89%) alors que seul un faible pourcentage d'entre elles sont devenues chômeuses, retraitées, rentières ou invalides (11%). Rappelons ici qu'une enquête menée à Ho Chi Minh-Ville sur le secteur informel montre que le chômage est difficilement déclaré par les femmes. En effet, elles préfèrent souvent se définir comme "femmes au foyer" plutôt que comme "sans emploi" (THAI THI NGOC DU 1996b). Pour les conjoints, le phénomène est nettement moins important. En effet, ils sont seulement 4% des actifs à être devenus inactifs, dont 75% se déclarent actuellement retraités, rentiers ou invalides et 25% en recherche d'emploi.

Tableau 3.25.: Evolution du secteur d'activité de l'interviewée et du conjoint

F= Femme (interviewée) H= Homme (conjoint)	Avant déménagement		Après déménagement	
	F (%)	H (%)	F (%)	H (%)
Secteur d'activité				
- secteur étatique	12.3	14.7	11.1	14.4
- secteur privé vietnamien et étranger	9.9	13.7	10.1	12.4
- secteur de la petite production marchande	52.4	65.7	43.4	63.1
Total actifs:	74.6	94.1	64.7	89.9
- femme au foyer	21.3	0.0	30.7	0.0
- sans emploi	0.0	0.3	0.0	2.3
- retraité, invalide, rentier	2.4	3.9	3.6	6.9
Total non actifs:	23.7	4.2	34.3	9.2
- autres secteurs	1.7	1.3	1.0	1.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0
Effectif	414	307	414	305
Missing	1	108	1	110
Mobilité sectorielle	F (%)	H (%)		
- mobilité actifs vers non actifs	10.4	4.3		
- mobilité non actifs vers actifs	0.5	0.0		
- mobilité intersectorielle actifs	1.2	3.0		
- sans mobilité	86.0	91.5		
- autres	1.9	1.3		
Total	100.0	100.0		
Effectif	414	305		
Missing ⁵¹	1	110		

Sources: Enquête EPFL 1997

Même si la date du relogement a coïncidé pour un certain nombre d'actifs avec un arrêt volontaire des activités économiques, une mise à la retraite ou des problèmes de santé, on peut penser que le

⁵¹ Rappelons qu'un quart des femmes sont célibataires, séparées, divorcées ou veuves.

relogement a été synonyme de perte d'emploi pour un nombre non négligeable d'entre eux, ce phénomène touchant plus particulièrement les femmes.

Détérioration des conditions de travail

Si, relativement peu d'actifs ont perdu leur emploi suite au relogement, ce changement de résidence a par contre eu une influence négative sur les conditions de travail d'une bonne partie de la population. Le tableau 3.26. relève que 34% des interviewés estiment que le déménagement a eu un effet négatif sur l'exercice des activités économiques des membres du foyer, alors que seulement 2% d'entre eux pensent le contraire. La plus grande partie des interviewés pensent que leurs parents ont été confrontés à une détérioration de leurs conditions de travail. En deuxième lieu, elles relèvent une augmentation des déplacements. Enfin, une partie d'entre eux se plaint d'un accès difficile au sol dans les nouveaux immeubles et de l'apparition de nouvelles dépenses liées aux activités professionnelles. Ces différents points seront traités dans le détail plus loin. Pour terminer, ce tableau nous montre également que les effets négatifs du relogement planifié sur les activités économiques du foyer sont plus importants pour les foyers économiquement défavorisés (revenus inférieurs à 1'200'000 VND (109)) que pour ceux plus avantagés (revenus supérieurs à 2'000'000 VND (154)). La proportion des foyers qui ont subi des effets négatifs passe respectivement de 40% à 31%.

Tableau 3.26.: Effets du relogement planifié sur l'emploi des membres du foyer en fonction du niveau de revenus

RB = revenus bas du foyer (<1'200'000 VND)

RM = revenus moyens du foyer (1'200'000-2'000'000 VND)

RH = revenus hauts du foyer (>2'000'000 VND)

Effets du relogement planifié sur l'emploi	%	RB (%)	RM (%)	RH (%)		
- effets positifs	2.0	0.0	2.1	4.4		
- pas d'effets	64.0	60.3	66.8	64.8		
- effets négatifs	34.1	39.7	31.0	30.8		
Total	100.0	30.3	46.9	22.8		
Effectif	399					
Missing	16					
	oui	non	Total	Effectif	Missing ⁵²	
Effets négatifs:						
- détérioration des conditions de travail	69.4	30.6	100.0	147	268	
- augmentation des déplacements	26.5	73.5	100.0	147	268	
- problèmes d'accès au sol	8.2	91.8	100.0	147	268	
- dépenses supplémentaires	6.8	93.2	100.0	147	268	
- autres effets négatifs	1.4	98.6	100.0	147	268	
Effets positifs:						
- amélioration des conditions de travail	4.8	95.2	100.0	147	268	
- diminution des déplacements	2.0	98.0	100.0	147	268	
- autres effets positifs	1.4	98.6	100.0	147	268	

Sources: Enquête EPFL 1997

Selon les enquêtes menées sur le terrain, il semble que les effets négatifs ressentis par la population en matière d'emploi touchent certaines activités économiques plus que d'autres. Pour les actifs investis dans des activités à dominante formelle (industrie, administration, éducation, santé, professions libérales), le relogement planifié n'a eu qu'une influence limitée sur leur travail. En effet, il s'agit essentiellement d'activités salariées, relativement stables. Les ouvriers, employés ou autres fonctionnaires n'ont pas éprouvé de grandes difficultés à maintenir son emploi et à continuer d'exercer leurs activités professionnelles. Dans certains cas, des salariés ont dû faire face à une augmentation de leurs déplacements, qui s'est traduite par des dépenses supplémentaires.

"En arrivant ici, presque tout le monde a perdu son travail, c'est seulement les gens qui travaillent dans des usines ou dans des entreprises, les fonctionnaires d'Etat qui ont pu garder leur travail... tous les autres, on a eu des problèmes, on ne pouvait pas continuer à faire notre travail... vous savez, il y en a beaucoup qui sont partis..." Homme, 66 ans, retraité, chef de voisinage

En revanche, la situation est assez différente pour les travailleurs de l'économie informelle (petit commerce, artisanat, construction, transports, services domestiques). Il s'agit généralement d'activités de proximité ou exercées à domicile. Notons également qu'une grande majorité d'entre eux sont indépendants ou dirigent une petite entreprise informelle, dont les employés sont souvent des membres de la famille. L'évacuation des zones d'habitat précaire a donc perturbé plus en profondeur l'environnement dans lequel ils exerçaient leur travail. Après le relogement, une partie des actifs a continué à travailler dans leur ancien quartier, alors que d'autres ont préféré déplacer leurs activités dans le site de relogement ou à proximité. Selon le choix réalisé par ces travailleurs de l'économie informelle, nous allons voir maintenant quels sont les problèmes et obstacles auxquels ils ont été confrontés.

⁵² Il s'agit des femmes qui pensent que le relogement planifié n'exerce pas d'effet direct sur l'emploi des membres du foyer.

3.9.2. Le maintien des activités dans l'ancien quartier

D'une manière générale, les travailleurs de l'économie informelle qui ont souhaité continuer à travailler dans leur ancien quartier se sont trouvés confrontés à trois problèmes majeurs: l'augmentation des déplacements, l'affaiblissement des réseaux économiques et la perte de la place de travail.

Augmentation des déplacements

Même si une grande partie des habitants de Nhieu Loc a été relogée à proximité des zones d'habitat précaire évacuées (60% à moins de 3km), la distance de relogement est perçue comme une contrainte importante. En premier lieu, les habitants font face à une augmentation de leurs déplacements. Dans les quartiers précaires, l'exercice d'activités économiques à domicile ou dans le voisinage permettait aux travailleurs de se déplacer à pied. Ils doivent maintenant utiliser un moyen de transport privé ou public. Une partie des habitants, ne possédant ni vélo, ni moto ou n'ayant pas les moyens d'en acquérir, sont obligés d'utiliser les transports publics. Cela peut se solder par des dépenses supplémentaires importantes, dépenses auxquelles il faut ajouter parfois les coûts engendrés par des repas hors du domicile.

"Au début, j'ai continué à travailler dans l'ancien quartier, mais c'était trop loin... au début, j'empruntais la moto de mon frère... mais après j'ai du aller en mototaxi, ça coûtait à peu près 7'000 VND (0.5) par trajet... les revenus étaient à peine suffisants alors avec les frais de transport en plus, c'est impossible..." Femme, 30 ans, chômeuse

"Il y a beaucoup de gens qui étaient habitués à Nhieu Loc et qui ont continué à travailler là-bas... mais il y a plusieurs problèmes: les déplacements, les frais de transport, il y en a aussi qui doivent manger tous les jours à l'extérieur, alors qu'avant ils pouvaient rentrer à la maison pour les repas... ça coûte beaucoup moins cher de manger à la maison, ils perdent beaucoup d'argent comme ça..." Homme, 56 ans, vendeur de quincaillerie

Les habitants ressentent également les déplacements comme une perte de temps. En effet, le temps consacré à la mobilité professionnelle ne peut pas être dévolu aux activités économiques, ni aux activités domestiques. Les femmes, qui exercent leurs activités à distance, éprouvent parfois de la difficulté à assumer leurs tâches domestiques. Certaines femmes n'arrivent donc plus à travailler tout en s'acquittant des tâches ménagères (repas, lessive, nettoyage) et éducatives (surveillance des enfants, transport à l'école, contrôle des devoirs). Lorsqu'elle n'arrivent pas à trouver un membre de la famille susceptible d'assurer le relais, elles sont poussées à mettre fin à leurs activités dans l'ancien quartier.

"Avant, je vendais mes produits de maquillage au marché de Phu Nhuan, pour aller chercher ma fille à l'école, c'était pratique, mais maintenant, ça fait vraiment trop loin... avant, c'était tout près et il y avait la tante pour s'occuper des enfants, elle m'aidait aussi à faire à manger, mais depuis qu'on est ici, il n'y a plus personne pour m'aider, ils habitent trop loin et ils ne peuvent pas venir jusqu'ici... alors j'ai abandonné momentanément ce travail pour m'occuper de mes enfants..." Femme, 38 ans, vendeuse de produits de maquillage

Affaiblissement des réseaux économiques

La distance qui sépare les actifs de leur lieu de travail est également perçue comme un handicap au maintien des réseaux économiques. En effet, une partie importante des actifs, essentiellement les hommes, travaille pour le compte de petits patrons pour des missions limitées ou en tant que journaliers. En n'habitant plus sur place, ils sont moins en contact direct avec leur milieu professionnel. Il faut rappeler ici que nombre de relations de travail se tissent tôt le matin ou en soirée autour d'une soupe ou d'une bière⁵³. Les opportunités d'emploi dépendent largement des réseaux de solidarité et de protection. La permanence de ces réseaux de proximité est étroitement liée au temps et à l'énergie que les travailleurs peuvent consacrer à ces relations sociales. Les actifs relogés se plaignent donc d'isolement et se rendent compte de l'intérêt, voire de la nécessité qui réside à habiter à proximité de la "source d'emploi". Ce problème est également ressenti par les travailleurs qui souhaitent maintenir leur intégration dans les réseaux de sous-traitance de l'ancien quartier. Il s'agit essentiellement d'activités artisanales féminines, le plus souvent dans le domaine du textile. Travaillant la plupart du temps dans leur nouvel appartement, ils sont obligés de faire la navette régulièrement, parfois plusieurs fois par jour, pour prendre la matière première et livrer les produits finis. Malgré cet effort de rester présent dans l'ancien quartier, ils se rendent compte qu'il faut être sur place pour avoir le "meilleur travail". En résidant à proximité des entreprises de sous-traitance, il est plus facile de répondre rapidement aux demandes pressantes des petits patrons. Il arrive d'ailleurs fréquemment que ces derniers passent directement chez leurs sous-traitants pour leur donner du travail et leur apporter la marchandise⁵⁴. Par

⁵³ Dans les quartiers précaires, les travailleurs informels se retrouvent fréquemment entre amis ou collègues pour faire une partie de *nhau*. Il s'agit d'un rituel masculin qui consiste à se retrouver dans un bar pour sceller des relations d'amitié ou de travail en buvant de l'alcool. On peut associer cette pratique à une version "virile" de l'apéro.

⁵⁴ Les relations de sous-traitance s'appuient sur le travail à façon. La matière première nécessaire à la production et

contre, ils ne font pas souvent l'effort d'aller les trouver à l'extérieur du quartier, dans les cités de relogement planifié.

"Dans l'ancien quartier, ma fille aînée était brodeuse, elle faisait de la sous-traitance... il y avait des gens qui lui donnaient des marchandises et elle faisait la broderie, ils habitaient juste à côté... maintenant qu'on est ici, c'est trop loin, ils ne lui donnent plus de travail, alors maintenant, elle fait de la couture mais elle ne gagne que 1'000 VND (0.1) par chemise... pour pouvoir manger un bol de soupe à 5'000 VND (0.4), il faut faire 5 chemises... vous savez, quand on est loin, on nous oublie vite..." Homme, 66 ans, retraité, chef de voisinage

Perte de la place de travail ou d'entreposage

Après la démolition des zones d'habitat précaire du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*, bon nombre des habitants qui travaillaient à domicile ou à proximité de leur logement ont perdu leur place de travail. Ceux qui ont souhaité continuer à exercer des activités économiques dans leur ancien quartier ont dû se mettre à la recherche d'une nouvelle place de travail dans les zones non évacuées du quartier. Si une partie des relogés ont réussi à trouver, grâce à leurs réseaux de solidarité et de protection, une place de travail disponible dans les ruelles, d'autres ont été obligés de louer un espace devant ou à l'intérieur d'une maison. Les travailleurs qui n'ont pas les moyens d'assumer ces nouvelles charges fixes, qui varient le plus souvent entre 100'000 et 300'000 VND/mois (7.7-23), sont obligés d'abandonner leurs activités. En plus de la question de la place de travail, s'est posée celle du gardiennage. Une partie des actifs de l'économie informelle a dû se mettre à la recherche d'un lieu d'entreposage pour laisser son matériel (outils et autres marchandises) pendant la nuit. Si ce service est parfois rendu gratuitement par des anciens voisins, il implique souvent des dépenses supplémentaires même si elles ne dépassent généralement pas 50'000 VND/mois (3.8).

"Après la démolition du marché, on a dû louer un espace à l'intérieur d'une maison et ça coûte 200'000 VND (15) par mois... maintenant, il faut vendre dans les maisons, c'est difficile de trouver des places de travail dans les ruelles... depuis la démolition du marché, les policiers ont interdit aux gens de vendre de la viande et du poisson, ils ont peur que la viande ait des microbes, alors on ne peut vendre que des fruits... vous voyez, les clients ne veulent pas acheter les fruits ici et la viande ailleurs, alors il y a beaucoup moins de clients qu'avant..." Homme, 34 ans, vendeur de fruit

"Si on veut retourner là-bas, on doit louer une place pour ranger les affaires, avant on était sur place et on pouvait les mettre dans la maison... mais après l'évacuation, si j'avais voulu continuer, j'aurais dû louer une place pour mettre mes affaires, on ne pouvait pas les amener ici, je vendais des fruits et je ne pouvais pas les transporter le matin et les ramener le soir... avant on était tout près, on pouvait ramener nos affaires à la maison avec un chariot..." Femme, 55 ans, femme au foyer

3.9.3. Le déplacement des activités à proximité du site de relogement

Les travailleurs, qui ont déplacé leurs activités informelles à proximité de la cité de relogement, ont également dû faire face à un certain nombre de contraintes. Nous verrons que certaines d'entre elles ont eu des effets particulièrement négatifs sur leurs conditions de travail.

Recherche d'une place de travail

Mis à part les travailleurs qui ont choisi d'exercer leurs activités à domicile (artisanat, service domestique) ou de manière ambulante (transport, commerce), les autres ont dû se mettre à la recherche d'une place de travail. Il s'agissait essentiellement des relogés souhaitant faire du petit commerce dans la cité. Rappelons que dans les zones d'habitat précaire, les petits commerçants représentaient plus de 45% des femmes et près de 20% des hommes actifs.

Comme nous l'avons vu, les espaces extérieurs des cités de relogement sont plus généreux que dans les quartiers précaires. Cependant, seule une petite partie des surfaces communes est utilisable à des fins commerciales, dans la mesure où ces espaces assurent généralement une fonction de circulation (rue, ruelle, trottoir) ou d'agrément (esplanade, cour, jardin). En arrivant dans les cités, une partie des petits commerçants ont donc investi les trottoirs et certains espaces extérieurs (cours, esplanades). Si nombre d'entre eux se sont installés de manière "sauvage" sur les trottoirs ou les autres espaces extérieurs, d'autres ont dû négocier avec les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée pour avoir le droit de s'approprier le "prolongement naturel"⁵⁵ de ces logements, transformés souvent en boutiques, échoppes ou autres buvettes. Ces négociations informelles se soldent généralement par des transactions financières

parfois les outils de production sont fournis directement par l'entreprise sous-traitante.

⁵⁵ Pour les vietnamiens, l'espace public (trottoirs, ruelles, places) situé devant une maison appartient de fait au propriétaire du commerce ou du logement situé au rez-de-chaussée. Les commerces (magasins, restaurants) s'approprient souvent ces espaces pour mener une partie de leurs activités.

(taxe unique, loyer mensuel) qui légitiment⁵⁶ l'exercice de ces activités lucratives sur la voie publique. On a pu assister dans certaines cités au développement d'un véritable marché informel des places de travail. Au-delà des transactions avec les propriétaires des commerces ou des logements du rez-de-chaussée, les nouveaux commerçants négocient également avec les petits vendeurs déjà installés. Selon des règles complexes mais flexibles, les places de travail sont revendues, louées ou échangées selon leur potentiel économique (accessibilité, clientèle, concurrence, etc.).

"Dans la cité, il y a beaucoup de gens qui vendent, mais il y a trop de logements qui donnent directement sur la rue, alors le commerce est un peu languissant... on ne peut pas s'installer n'importe où sur les trottoirs parce que les gens qui habitent au rez-de-chaussée font aussi du commerce, alors on doit négocier avec eux et parfois ils ne laissent pas les gens s'installer... il y a des gens qui louent des places sur le trottoir, et ceux qui viennent après, doivent négocier avec ceux qui sont déjà installés... presque tout le monde sous-loue sa place, par exemple cette femme, là-bas, celle qui vend du pain, elle sous-loue l'espace à celle qui vend du café, il paraît qu'elle paye 150'000 VND (12) par mois..." Femme, 43 ans, épicière

Il est intéressant de relever qu'un nombre très limité de commerçants tente de trouver une place de travail à l'extérieur de la cité. En plus du problème des déplacements, il faut savoir que les prix des étals dans les marchés ou le montant de la location d'une surface commerciale dans la métropole sont hors de portée de la plus grande majorité des relogés. Il ne leur reste que la possibilité de s'installer sur la voie publique à proximité du site de relogement planifié. Cependant, comme dans la cité, ce type d'installation les oblige aussi à négocier leur place de travail avec les commerçants ou les propriétaires existants.

Conflit avec l'ordre public

Même si une grande partie des trottoirs et ruelles de Ho Chi Minh-Ville est envahie par toutes sortes de petits vendeurs informels, l'utilisation de la voie publique à des fins professionnelles est en principe interdite par la loi. La police assure un contrôle régulier des espaces publics. Au moyen de camions, elle remonte les rues et les ruelles et confisque les outils de travail et les marchandises de petits travailleurs informels. Au vu de l'augmentation du nombre de petits commerçants et autres marchands ambulants installés dans les rues de Ho Chi Minh-Ville, on a assisté, ces dernières années, à une plus grande fréquence des contrôles policiers. Cependant, notons que les contrôles les plus drastiques sont réalisés dans les quartiers les plus favorisés de la ville. D'une manière générale, les policiers délaissent les quartiers plus populaires.

Selon les sites de relogement, l'intensité des contrôles policiers est variable. Dans certaines cités, les travailleurs ont la possibilité de s'approprier une partie des espaces publics pour exercer leurs activités informelles alors que dans d'autres, ils doivent endurer systématiquement des contrôles de la police. Cependant d'une manière générale, il semble que la situation s'améliore avec le temps. En effet, les relogés tissent petit à petit des relations d'amitié ou de clientèle avec les policiers en charge du contrôle de la cité. De plus, en étant témoins directs des problèmes économiques vécus par les familles relogées, les policiers deviennent plus complaisants à leur égard.

"Quand les policiers ne sont pas trop sévères, alors on range simplement un peu nos affaires, mais quand ils sont déterminés, alors on plie bagage... pendant un certain temps seulement, et après on se réinstalle... vous voyez, la difficulté c'est qu'on ne peut pas étendre de bâche trop tôt le matin, parce qu'on nous accuserait de nous accaparer le trottoir... vous savez, quand il fait trop chaud ou quand il pleut, il faut attendre jusqu'à 8 heures pour que la police passe, et après, on étend de nouveau la bâche..." Femme, 34 ans, vendeuse de boisson

Limites de l'habitat vertical

Comme nous l'avons vu, l'habitat vertical ne facilite pas l'exercice des activités économiques, et plus particulièrement des activités commerciales. En effet, l'éloignement du logement par rapport à l'espace public induit des déplacements verticaux qui se révèlent être un handicap majeur pour les travailleurs de l'économie informelle. Les habitants, qui exerçaient des activités commerciales dans ou devant leur ancien logement, sont obligés de trouver une place de travail au pied des immeubles. Ceux qui font du commerce aux étages, à domicile, sur les coursives ou sur les paliers, sont confrontés à terme à un manque de clientèle et sont souvent contraints d'arrêter leurs activités. En effet, les habitants préfèrent faire leurs achats dans un marché ou au pied des immeubles, avec un choix de produits plus varié. Le fait de travailler au pied des immeubles oblige les travailleurs à transporter tous les jours leur matériel professionnel entre le sol et les étages. Cependant, le poids de leur équipement (chariot, outillage), leur mobilier (tables, chaises, parasols) ou leurs marchandises, les obligent souvent à trouver un lieu

⁵⁶ Notons ici que ces pratiques sont très courantes à HCMV, mais demeurent illégales. La concession à un tiers du droit de faire du commerce sur une parcelle du domaine public est du ressort de l'Etat.

d'entreposage de plain-pied, ce qui peut générer de nouvelles charges. (location d'un local, frais de gardiennage). Les autres travailleurs informels qui avaient l'habitude d'entreposer leurs affaires de travail à la maison sont confrontés aux mêmes problèmes. Il s'agit plus particulièrement des actifs qui travaillent dans le domaine de la construction (maçonnerie, serrurerie, menuiserie).

"À Nhieu Loc, on vendait quelque chose devant la porte, on vendait des sucreries, des cigarettes, des boissons, les enfants nous aidaient à vendre pour aider la famille... maintenant, moi et ma femme, on reste tout le temps à la maison, on ne fait plus rien, on surveille seulement nos petits-enfants... ici, on ne peut pas vendre devant la maison, il n'y a pas de clients et c'est trop fatiguant pour nous de descendre et de remonter les escaliers tout le temps..." Homme, 73 ans, retraité

"Il faut se résigner, on est obligé de monter nos affaires à l'étage, c'est vraiment épuisant, parfois on peut les laisser sur le chantier... si on ne veut pas les monter, il faut trouver une place à louer... maintenant, on laisse une partie de nos affaires dans le couloir, près de notre appartement, ça ne pose pas de problème parce que nos voisins sont gentils et compréhensifs, ils ne protestent pas..." Homme, 43 ans, maçon

Reconstruction des réseaux économiques

Pour les travailleurs qui ont cessé leurs activités dans l'ancien quartier, le déménagement a impliqué de reconstruire ou de restructurer, au moins partiellement, leurs réseaux économiques. Pour les travailleurs informels indépendants, le déplacement des activités passe le plus souvent par la reconstruction de réseaux de sous-traitance, d'accès au petit crédit ou à la clientèle. Il faut relever qu'une grande partie des travailleurs informels est intégrée dans des réseaux de sous-traitance, plus ou moins développés, de production de biens ou de services. Ils mettent en relations des petits entrepreneurs avec des sous-traitants, des grossistes avec des détaillants, principalement dans les domaines de la construction, les transports, l'artisanat et le petit commerce. Rappelons que ces réseaux de sous-traitance sont parfois indispensables aux travailleurs de l'économie informelle, dans la mesure où ils leur assurent un approvisionnement en matières premières ou en marchandises et des débouchés réguliers.

La reconstruction de réseaux économiques de ce type peut être une entreprise de longue haleine, dans la mesure où les liens professionnels de ce type se bâtissent essentiellement sur des relations de confiance. Les premiers contacts entre les travailleurs indépendants et les petites entreprises sont assurés par des intermédiaires. Ils présentent ou recommandent les candidats aux petits patrons, pourvoyeurs de travail à façon ou de marchandises à écouler. Pour cette raison, c'est surtout à travers le développement de nouvelles relations de solidarité que les travailleurs de l'économie informelle peuvent espérer faire de nouvelles connaissances, susceptibles d'assurer, à titre amical, ce rôle d'intermédiaire.

"Là-bas à TB, on trouvait difficilement du travail, parce qu'on ne connaissait personne... il y avait beaucoup de petites entreprises, des usines aussi, mais on ne connaissait personne pour nous recommander... vous savez, il faut beaucoup de temps pour aller voir des gens et faire des connaissances... à Nhieu Loc, on connaissait beaucoup de monde, alors on n'avait pas de problèmes, il y avait beaucoup de choses à faire... mon frère était maçon, il faisait de la sous-traitance, il avait toujours du travail... il connaissait beaucoup d'entrepreneurs, il y en avait plusieurs qui habitaient tout près de chez nous..." Homme, 37 ans, mototaxi

Parallèlement à la reconstruction de réseaux de sous-traitance, les travailleurs de l'économie informelle sont confrontés à une dégradation de leur accès au petit crédit. En effet, les actifs informels recourent fréquemment au crédit informel pour pallier leur manque de capitaux. En arrivant dans les cités, les travailleurs ont perdu le contact direct avec les prêteurs de leur ancien quartier. Certains d'entre eux éprouvent des difficultés à trouver de nouveaux prêteurs. En effet, les bonnes relations entre prêteurs à usure et débiteurs se construisent également sur la base de rapports de confiance. Dans certaines cités, des prêteurs à usure ont profité de cette soudaine baisse de l'offre pour adapter à la hausse leurs taux d'intérêts ou leurs exigences en matière de garantie.

"On doit emprunter chaque mois pour travailler, mais c'est difficile... dans la cité, les gens prêtent à des taux d'intérêts très élevés, ils profitent que les gens sont dans une situation difficile... si on emprunte 1'000'000 VND (77), on doit rembourser chaque mois 1'200'000 ou 1'300'000 VND (92-100)... la personne qui nous prête faisait déjà ce travail à Nhieu Loc, mais elle ne prête qu'à ceux qu'elle connaît depuis longtemps... vous savez, c'est une question de confiance..." Femme, 43 ans, épicière

Après le relogement, bon nombre de travailleurs informels doivent reconstruire leurs réseaux de clients, et tout particulièrement leur clientèle fixe, leurs "habitués". Les travailleurs relogés dans des quartiers plus périphériques se plaignent également d'une diminution du nombre de clients de passage. En effet, les quartiers précaires du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* étaient localisés dans le centre de la métropole. Chaque jour, les milliers de travailleurs pendulaires en provenance des districts urbains ou ruraux périphériques constituaient une clientèle de passage non négligeable. Nombre d'entre eux allaient manger, s'approvisionner ou profiter des services proposés dans les zones d'habitat précaire.

"Là-bas à Nhieu Loc, les clients, c'était nos voisins, des gens du coin, en plus il y avait aussi beaucoup de gens qui venaient travailler de l'extérieur... ici, on connaît beaucoup moins de monde et il y a beaucoup moins de clients, parce que les gens restent là-haut dans les étages et ils ne veulent plus descendre (rire)... en plus de ça, dans le coin, il n'y a pas de clients de passage, on est déjà en périphérie et les gens ont moins d'argent... il y a beaucoup de petits commerçants obligés de fermer boutique, parce que les gens n'ont pas d'argent et ils veulent tous payer à crédit..." Femme, 28 ans, vendeuse de pain

Finalement, il faut relever que le rôle des réseaux économiques est également déterminant pour les employés ou les journaliers de l'économie informelle⁵⁷ à la recherche d'un nouvel emploi à proximité de la cité. Si dans l'ancien quartier, ces travailleurs étaient en liaison avec un vaste tissu de petites entreprises pourvoyeuses d'emplois rémunérés, ils se trouvent souvent après le relogement face à une situation de "pénurie de relations". Leur intégration économique dans le nouveau lieu de résidence passe par la construction d'un réseau de nouvelles connaissances susceptibles de les recommander auprès des petits patrons. De plus, les relogés qui recherchent un emploi salarié, sont confrontés, de plus en plus, à l'élévation des exigences des milieux professionnels vietnamiens. Même dans les petites entreprises à tendance informelle, les patrons commencent à donner leur préférence aux travailleurs qui ont le meilleur niveau de formation scolaire et professionnelle.

"Là-bas, au petit matin, on allait prendre un café et quand on voyait une entreprise qui avait besoin de porteurs, alors c'était facile, ils nous engageaient pour charger ou décharger des marchandises, du riz, du fumier... avant on était là où on pouvait avoir du travail... maintenant, chaque fois qu'une entreprise a besoin de quelqu'un, elle ne vient pas m'appeler, c'est trop fatiguant de venir jusqu'ici, elle préfère embaucher quelqu'un sur place... maintenant, ici, il n'y a plus les mêmes entreprises, on ne connaît personne pour nous recommander..." Homme, 31 ans, chômeur

"Ici, on ne peut pas avoir du travail quand on va demander dans les entreprises parce qu'on ne connaît personne qui puisse nous introduire...de temps en temps, il y a des entreprises qui viennent embaucher des gens pour travailler, mais ça n'est pas aussi fréquent qu'avant..." Homme, 45 ans, cyclo-pousse

3.9.4. La baisse partielle des revenus

Le relogement planifié a eu une influence négative sur les conditions de travail d'une partie importante de la population. Il n'est dès lors pas étonnant que ce phénomène se solde également par une diminution relative des revenus d'un certain nombre de foyers. L'analyse du tableau 3.27. nous montre que 35% des interviewées affirment que le revenu de leur foyer a baissé alors qu'elles ne sont que 3% à penser le contraire. Comme précédemment pour les effets du relogement planifié sur l'emploi, le tableau 3.27. nous montre aussi que l'évolution des revenus des foyers est étroitement liée à leur niveau de vie. En effet, parmi les foyers les plus défavorisés (revenu inférieur à 1'200'000 VND/mois), ils sont près de 50% à avoir vu leurs revenus diminuer, alors que seulement 27% des familles les plus aisées sont dans cette situation. Il semble donc que les foyers les plus pauvres soient aussi ceux qui ont le plus de difficulté à faire face aux contraintes qui peuvent affecter l'exercice de leurs activités économiques.

Tableau 3.27.: Effets du relogement planifié sur les revenus du foyer et fonction du niveau de revenus

RB = revenus du foyer bas (<1'200'000 VND/mois)
 RM = revenus du foyer moyens (1'200'000-2'000'000 VND/mois)
 RH = revenus du foyer hauts (>2'000'000 VND/mois)

Effet du relogement planifié sur les revenus	%	RB (%)	RM (%)	RH (%)
- augmentation des revenus	3.2	2.4	2.6	5.3
- pas de changement	61.0	50.0	64.7	68.1
- diminution des revenus	35.8	47.6	32.6	26.6
Total	100.0	30.7	46.3	22.9
Effectif	410			
Missing	5			

Sources: Enquête EPFL 1997

Contrairement à ce que l'on pouvait penser, les effets du relogement planifié sur l'emploi, ainsi que l'évolution des revenus, n'est pas corrélée de manière significative à la distance de relogement. De nombreuses études montrent que la distance de relogement est une variable critique susceptible de favoriser la déstructuration des réseaux économiques et la paupérisation des personnes déplacées. Cependant, concernant la population relogée du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*, les résultats de l'enquête ne semblent pas vérifier pas cette tendance. En effet, quelle que soit la distance de relogement, une partie significative de la population reste confrontée à des problèmes d'emploi et à une baisse de revenus.

"Maintenant la vie est très difficile, les gens gagnent très difficilement leur vie, très difficilement... notre situation est moins terrible que celle de certaines familles, nous, on arrive encore à survivre, à gagner notre

⁵⁷ Nous avons vu dans le sous-chapitre 9.1.1 que les employés salariés ou les journaliers de l'économie informelle étaient beaucoup moins nombreux que les travailleurs indépendants.

vie tant bien que mal... il y a beaucoup de gens qui sont dans une situation beaucoup plus difficile... aujourd'hui, certains foyers gagnent seulement le tiers de ce qu'ils gagnaient avant, ils n'ont même pas de quoi payer leur nourriture... nous, il y a surtout les frais scolaires que l'on n'arrive plus à payer... ici, il y a vraiment beaucoup de gens malheureux..." Homme, 34 ans, vendeur de fruit

3.9.5. L'augmentation des charges locatives

Parallèlement aux effets du relogement planifié sur l'emploi et sur les revenus, on constate que les foyers relogés doivent faire face à une augmentation de leurs charges locatives.

Ordures, parking, sécurité et crédit étatique

Le tableau 3.28. tente de dresser une typologie sommaire des dépenses locatives. Elles sont divisées globalement en deux groupes: les dépenses mensuelles relatives aux infrastructures (eau, électricité, téléphone, ordures, parking, gardiennage) et la somme mensuelle que les habitants payent chaque mois pour se loger (remboursement de crédit, loyer). L'analyse de ce tableau montre que les foyers relogés sont confrontés à de nouvelles charges.

Pour au moins 80% des foyers, les dépenses concernant le ramassage des ordures, le parking et la sécurité (gardiennage, milice) sont nouvelles. En effet, les modes de vie dans les zones d'habitat précaire et le déficit des services publics dans ces quartiers les dispensaient de s'en acquitter. Ce qui est plus étonnant, c'est de constater que près d'un quart des foyers ne payait pas non plus l'eau qu'ils consommaient dans leur ancien lieu de résidence. On peut alors imaginer qu'une grande partie d'entre eux s'alimentait par des forages, était raccordé illégalement au réseau où bénéficiaient de la générosité de leurs voisins (Forages également).

"Là-bas à Nhieu Loc, on avait presque rien à payer, par contre ici, dans la cité, il y a le parking, la milice, les ordures, et encore toutes sortes de choses... vous savez, avant, les ordures on les jetait dans le canal, personne ne venait les ramasser dans notre secteur..." Femme, 35 ans, fonctionnaire

Tableau 3.28.: Typologie des dépenses locatives

A = foyers astreints à cette dépense actuellement
 B = foyers pour qui cette dépense est nouvelle
 C = foyers astreints à cette dépense avant relogement
 D = foyers n'étant plus astreints à cette dépense

	A (%)	B (%)	C (%)	D (%)	Effectif	Missing
Infrastructures:						
- eau	99.8	24.8	74.9	0.0	403	12
- électricité	100.0	1.2	98.8	0.0	406	9
- téléphone	7.3	5.1	1.7	0.5	413	2
- ordures	98.8	85.1	13.7	0.0	409	6
- parking	89.5	89.5	0.0	0.0	410	5
- gardiennage, milice	81.1	78.5	2.7	0.0	413	2
Rbt crédit ou loyer:						
- rbt crédit logement	59.7	59.5	0.0	0.3	400	15
- loyer	3.4	3.2	0.0	0.2	410	5

Sources: Enquête EPFL 1997

En ce qui concerne le remboursement de crédit pour le logement ou le loyer, le tableau 3.28. nous montre que pratiquement aucun foyer n'était astreint à cette dépense avant le relogement. Dans les quartiers précaires, les habitants évitent d'emprunter pour financer leur maison. De plus, en cas de recours au crédit comme mode de financement du logement, l'amortissement de l'emprunt était souvent très limité, dépassant rarement plus d'une année. Par ailleurs, il faut relever qu'aujourd'hui près de 60% des familles relogées ont dû contracter un crédit étatique pour financer leur appartement. Notons encore ici que certaines familles défavorisées ont été obligées d'avoir recours au petit crédit pour payer l'avance de 30% exigée par l'Etat comme condition à l'acquisition d'un appartement.

"La plupart des gens n'ont pas reçu des compensations suffisantes, alors ils ont dû acheter leur appartement à crédit... avant au bord du canal, les gens ne payaient rien pour les maisons, c'était des baraques et ils les avaient achetées il y a longtemps... quand ils avaient de l'argent, ils faisaient parfois des réparations..." Homme, 56 ans, vendeur de quincaillerie

Poids des charges dans les revenus

Cette augmentation des charges accroît bien évidemment les dépenses locatives. Le tableau 3.29. montre l'évolution de la part des dépenses locatives dans le revenu global des foyers. Il révèle qu'avant le relogement, plus de 90% des habitants consacraient moins de 10% de leurs revenus aux charges locatives

dans leur ensemble, la dépense médiane ne s'élevant qu'à 4%⁵⁸. Après le relogement, force est de constater que les charges locatives ont largement augmenté. Il n'y a plus que 22% des habitants qui consacrent moins de 10% de leurs revenus à ces charges, alors que 37% d'entre eux dépensent plus de 25%. La part médiane des dépenses locatives passe alors de 4% à 20% des revenus, environ la moitié de la somme étant consacrée aux infrastructures.

Tableau 3.29.: Evolution de la part des dépenses locatives (DL) dans le revenu du foyer en fonction du niveau de revenu (%)⁵⁹

RB = revenus bas (<1'200'000 VND)
 RM = revenus moyens (1'200'000-2'000'000 VND)
 RH = revenus hauts (>2'000'000 VND)

Dépenses locatives	<10%	10-25%	25-50%	50-75%	>75%	Total	Médiane
Avant relogement:							
- infrastructures	92.3	7.5	0.0	0.0	0.3	100.0	4.0
- rbt crédit, loyer	99.8	0.2	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
- total DL	92.0	7.8	0.0	0.0	0.3	100.0	4.0
Après relogement:							
- infrastructures	57.6	39.6	2.5	0.3	0.0	100.0	9.2
- rbt crédit, loyer	49.9	34.1	12.7	2.0	1.3	100.0	10.3
- total DL	22.1	40.6	29.4	5.5	2.3	100.0	20.0

Sources: Enquête EPFL 1997

Il est intéressant de constater que les dépenses en infrastructures ont augmenté pour près de 95% des foyers. Cela est dû non seulement au fait que les habitants relogés sont astreints à de nouvelles dépenses (ordures, parking, sécurité), mais aussi parce que les dépenses en eau ont augmenté après le relogement pour près de 75% des foyers.

"À propos de l'électricité et de l'eau, je n'ai pas compris ce qui est arrivé... nous avons eu des factures de 70, 80 ou 100'000 VND (5-7), c'était la même chose pour l'eau... on est allé informer le comité de gestion pour qu'il fasse venir les gens de la compagnie des eaux et de l'électricité, mais personne ne s'est occupé de nos problèmes... les compteurs d'eau et d'électricité ont continué à tourner comme des hélices..." Homme, 36 ans, maçon

En ce qui concerne les sommes que les habitants consacrent au remboursement du crédit étatique, nous avons vu que cette dépense est nouvelle pour près de 60% des foyers, les autres ayant réussi à payer totalement leur nouvel appartement grâce aux compensations ou à de l'épargne. Si nous prenons uniquement en considération les foyers endettés, le montant médian dévolu au remboursement de leur crédit se monte à 19% de leurs revenus. Il est dès lors évident que pour ces foyers, le remboursement du crédit est de loin le poste qui pèse le plus lourdement dans le budget mensuel pour le logement. Rappelons ici qu'en plus du crédit étatique, certaines familles ont dû recourir au petit crédit informel pour payer leur logement (avances de 30%). Dans certains cas, les frais de remboursement (intérêts et amortissement) des emprunts privés sont aussi élevés que ceux du crédit étatique.

"Dans la cité, il y a toutes sortes de dépenses, mais le plus difficile c'est le crédit, ça prend une bonne partie de notre salaire... quand on habitait là-bas, ça n'existait pas, on dépensait beaucoup moins pour la maison... il nous reste encore plus de 30'000'000 VND (2'300) à payer en 10 ans, ça fait 3'300'000 (254) par année, à peu près 10'000 VND (0.8) par jour..." Homme, 40 ans, mototaxi

"À Nhieu Loc, à part ceux qui louaient, les foyers ne payaient presque rien pour leur logement... vous savez, une grande partie des foyers a reçu des compensations insuffisantes et ils ont dû prendre un crédit... chaque mois, ils payent une grosse somme d'argent, parfois plus de 400'000 VND (31)... ici, nous sommes des travailleurs pauvres et pour les familles, ça fait vraiment trop à payer... en plus, il y a des gens qui ont dû emprunter à des privés pour pouvoir acheter leur appartement, et chaque mois ils doivent payer en plus de grosses sommes..." Femme, 28 ans, vendeuse de pain

3.9.6. Les moyens pour faire face à la dégradation de la situation économique

Face à l'augmentation généralisée des charges locatives et à la réduction partielle des revenus, certaines familles sont obligées de revoir à la baisse certains postes du budget familial ou de trouver des solutions, souvent palliatives, pour stabiliser ou augmenter leurs revenus.

⁵⁸ La part des charges locatives dans le revenu avant le relogement a été calculée sur la base du revenu actuel. Cependant, nous avons vu qu'environ 36% des foyers ont vu leurs revenus baisser après le relogement. Les chiffres que nous donnons ici sont donc surévalués.

⁵⁹ Les effectifs varient entre 358 et 405, les valeurs manquantes entre 10 et 49.

Restriction des dépenses et non remboursement du crédit étatique

La première tactique utilisée par les foyers en proie à des difficultés économiques, est de restreindre leurs dépenses. Cette réduction des dépenses touche en premier lieu les domaines de la subsistance et de l'éducation. Un nombre non négligeable de foyers sont contraints de limiter leurs ambitions alimentaires. Ils réduisent généralement les apports de viande et de poisson au profit du riz ou limitent le nombre de repas. De plus, certaines familles n'ont plus les moyens de subvenir aux dépenses scolaires de leurs enfants. Rappelons ici que la gratuité de l'école n'est plus une réalité au Vietnam (surtout pour les niveaux secondaires et supérieurs). En plus des frais d'écolage et de matériel, c'est le poids des cours particuliers organisés pas les écoles⁶⁰ qui pèsent sur le budget familial. Pour ces raisons, les enfants sont parfois obligés de quitter leur cursus scolaire. Lorsqu'ils sont en âge de travailler, ils aident alors leurs parents dans leurs activités ou tentent de trouver un travail rémunéré.

"Avant, on avait tous les jours de la viande ou du poisson, mais maintenant, on ne peut plus avoir une nourriture aussi abondante, au plus, on en a une ou deux fois par semaine... à propos de nourriture, avant je dépensais environ 30'000 VND (2.3), mais maintenant plus que 15 ou 20'000 VND (1.2-1.5)..." Homme, 33 ans, mototaxi

"Les enfants ont dû quitter l'école après le relogement, ils ont dû arrêter parce qu'on avait plus d'argent... ils regrettent beaucoup l'école, ils auraient bien voulu continuer, mais on n'avait plus d'argent et ils voulaient rester à tout prix dans leur ancienne école... Dans le district 3, les frais scolaires de ma fille, qui était en lop 6, coûtaient plus de 400'000 VND (31) et ceux de mon fils, qui était en lop 3, coûtaient plus de 100'000 VND (7.7)..." Femme, 40 ans, vendeuse de soupe

Étant donné le poids du crédit étatique sur les revenus, il semble qu'une partie non négligeable des foyers se voit dans l'impossibilité de rembourser les mensualités selon le planning établi. Relevons que les foyers mettent tout en œuvre pour éviter de se soustraire aux exigences de l'Etat, par crainte des "amendes" (intérêt sur la somme non remboursée) ou d'une résiliation de contrat. L'article 2 du contrat type d'achat des appartements précise que: *"Si la partie B ne paye pas dans le délai fixé, il lui sera infligé une amende, calculée en fonction des intérêts des emprunts les plus élevés appliqués à la Banque de la Ville à cette date-là... Au-delà de 6 mois, si la partie B ne rembourse pas dans le délai fixé ou s'il ne peut pas continuer à payer le crédit selon le contrat, le contrat sera alors annulé, la partie A récupérera l'appartement et remboursera la somme déjà payée après avoir déduit tous les frais d'utilisation de l'appartement (le crédit de chaque mois), les frais de gestion, les dommages causés (s'il y en a) et tous les autres frais que la partie B n'a pas encore payés."*⁶¹. Bien que le contrat d'achat signé par les foyers relogés soit clair sur les risques encourus par les mauvais payeurs, les informations que nous avons pu obtenir nous montrent que les Comités de gestion des projets chargés du contrôle des paiements ont une attitude particulièrement tolérante à l'égard des foyers.

"En moyenne, on doit payer 400'000 VND (31) chaque mois pour le crédit, malheureusement, on n'a pas pu rembourser grande chose... ici, c'est beau, c'est propre, aéré, mais avant, dans notre baraque, on avait rien à payer... on est ici depuis trois ans, mais on a réussi à payer que six mois..." Homme, 45 ans, mototaxi

"On ne sait plus où aller, maintenant, partout où l'on va, on entend parler d'évacuation, alors on a très peur... on a laissé l'appartement tel quel, on ne pense qu'à rembourser le crédit chaque mois... on a très peur d'avoir des dettes envers l'Etat, on a peur qu'il nous expulse... alors on s'efforce de trouver de l'argent, mais on arrive pas toujours à payer..." Femme, 42 ans, chômeuse

Nouvelles activités et sous-location de l'appartement

Une autre tactique pour les relogés est de changer de travail ou de trouver de nouvelles activités secondaires à exercer pour maintenir ou augmenter les revenus du groupe familial. Certains travailleurs de l'économie informelle changent de métier et tentent leur chance dans de nouveaux domaines professionnels. Lorsqu'il s'agit des femmes, elles essaient de monter un petit commerce ou de s'investir dans des services domestiques. Les hommes, par contre, sont plutôt attirés par le secteur des transports (mototaxi, tricycle, etc.). En ce qui concerne la recherche de nouvelles activités secondaires, les habitants sont peu confrontés à des problèmes de place de travail dans la mesure où une grande partie de ces occupations s'exerce à domicile ou de manière ambulante. Par contre, leur accès est largement conditionné par les réseaux économiques familiaux, dont l'étendue et la vivacité ont souffert du relogement.

⁶⁰ Il semble qu'au-delà de l'amélioration du niveau général des élèves, ces cours privés ont pour objectif de fournir aux enseignants sous-payés des revenus supplémentaires.

⁶¹ Contrat de vente et d'achat des appartements (*hop dong mua ban nha*).

"Vous voyez, avant les familles arrivaient à subvenir à l'entretien de la famille, mais maintenant, avec le crédit, ils n'arrivent plus à le faire... Alors, il y a beaucoup de gens qui essayent de vendre quelque chose dans la cité, mais souvent ça ne marche pas, il y a déjà trop de commerçants et pas assez de clients..." Homme, 32 ans, cyclo-pousse, sous-chef de voisinage

"Maintenant je dois faire du Honda om, je suis indépendant, nous devons nous lever très tôt, à 3 heures du matin... avant, j'étais ouvrier, je faisais de la peinture, mais en arrivant ici, mon salaire d'ouvrier ne suffisait plus, alors j'ai changé de métier... j'avais un salaire régulier, je gagnais entre 700'000 VND et 800'000 VND, mais cela ne me permettait plus de subvenir aux besoins de la famille et de rembourser le crédit..." Homme, 33 ans, mototaxi

Une autre manière d'améliorer la situation économique des foyers consiste à sous-louer une partie des appartements. Pour les familles qui logent dans des appartements de plusieurs pièces, elles sous-louent généralement une chambre indépendante. Par contre, pour les foyers habitant dans un logement d'une seule pièce, la sous-location passe généralement par la réalisation de travaux de transformation du logement (cloisonnement horizontal). Selon les cités, le loyer mensuel d'une chambre louée dans un appartement varie entre 200'000 et 500'000 VND (15-38) selon sa surface (10 à 20m²), l'étage et la localisation de la cité. Pour une chambre équivalente, les loyers dans les cités du centre ville sont plus élevés.

"Il y a des foyers qui louent une pièce au prix de 150'000 ou 200'000 par mois, avec cet argent ils remboursent le crédit... il y a 7 ou 8 maisons qui louaient à des étudiants ou à des couturières, mais la plupart des locataires sont des étudiants, qui viennent des provinces et ils payent chacun moins de 100'000, ça dépend des étages, ils n'ont pas beaucoup d'argent... en somme, c'est parce qu'ils sont dans une situation financière difficile qu'ils sont obligés de louer sinon... tout le monde préférerait avoir un appartement spacieux..." Homme, 64 ans, retraité, sous-chef de voisinage

Entraide familiale et petit crédit informel

Une autre manière de faire face aux problèmes économiques du foyer est d'essayer de trouver un soutien financier extérieur. En premier lieu, les foyers tentent d'obtenir une aide matérielle des membres de la famille ou un soutien financier de leurs réseaux de solidarité. Concernant l'entraide familiale, on constate qu'elle est relativement limitée lorsqu'il s'agit de prestations financières. La solidarité se limite le plus souvent à l'entretien des parents âgés, à l'acquittement de certaines dépenses (frais scolaires, taxes, etc.) ou à l'acquisition de biens matériels (véhicule, maison, mobilier, etc.). Rares sont les mouvements d'argent réguliers qui visent à assurer l'entretien, même partiel, de toute une cellule familiale. Lorsque cela est possible et pour améliorer leurs chances, les foyers se tournent alors vers des parents émigrés à l'étranger. Mais là encore, force est de constater que, dans la majorité des cas, les sommes envoyées par la diaspora vietnamienne sont trop réduites et irrégulières pour que les familles bénéficiaires puissent améliorer en profondeur leur situation économique. Pour terminer, relevons encore que l'entraide économique entre voisins a également diminué dans les cités, étant donné qu'une majorité des habitants ont dû faire face à une augmentation de leurs dépenses locatives.

"Au Vietnam, tout le monde a des problèmes économiques... pour nous les relogés, c'est encore plus difficile... c'est très difficile de trouver des parents ou des amis qui puissent nous aider, nous prêter de l'argent, dans la cité, chaque foyer doit se débrouiller de son côté pour payer le crédit..." Femme, 39 ans, domestique

"À Nhieu Loc, je gagnais bien, je n'avais pas besoin d'aide de l'étranger et j'arrivais à payer tous les frais scolaires de mes enfants... depuis que je suis ici, j'ai dû demander de l'argent à ma famille à l'étranger... chaque année ils me donnent 300 à 400 dollars, et je laisse cet argent de côté pour payer les frais scolaires de mes enfants... vous savez, les gens sont jaloux, ils croient que ma famille m'aide beaucoup, mais en réalité elle ne me donne pas beaucoup..." Femme, 46 ans, vendeuse de soupe, chef de voisinage

Étant donné la difficulté qu'il y a à obtenir un soutien financier de la famille ou des proches (voisins, amis, collègues), les foyers les plus démunis n'ont souvent pas d'autre choix que de recourir à un prêt à usure. Nous avons vu que les relogés ont éprouvé certaines difficultés à reconstruire leurs réseaux de petit crédit après le relogement. Cependant, il semble que la situation se soit rapidement stabilisée grâce à la possibilité qu'ont les débiteurs de fournir à leur créancier un nouveau type de garantie: le contrat d'achat de l'appartement. Dans les quartiers précaires, les habitants sans papiers légaux (papiers de la maison, permis de circulation de la moto, certificat de résidence, etc.) ou sans objet de valeur à "hypothéquer", se voyaient dans l'obligation d'emprunter sans garanties, ce qui limitait les sommes qu'ils pouvaient emprunter et augmentait les intérêts à payer. Dans les zones d'habitat précaire, la plupart des familles empruntaient occasionnellement lorsqu'elles devaient s'acquitter de dépenses ponctuelles (frais médicaux, frais scolaires, réparation de véhicules, objets de consommation) ou exceptionnelles

(naissances, mariages, funérailles). Seul un nombre très limité de foyers empruntait pour assurer leurs dépenses de subsistance. Dans les cités, il semble que cette proportion ait largement augmenté. Un nombre non négligeable de familles se voient obligés d'emprunter pour acheter de la nourriture ou pour payer certaines factures courantes (eau, électricité, etc.).

Au vu du montant des intérêts des prêts à usure⁶², le risque de tomber dans l'engrenage de l'endettement permanent, voire du surendettement est élevé. De plus en plus souvent, les foyers les plus défavorisés sont tentés par des crédits sans amortissement (crédit debout) dont le montant journalier à rembourser est moins élevé. Certaines familles sont même obligées de contracter de nouveaux prêts pour payer les intérêts et/ou l'amortissement de leurs emprunts antérieurs.

"Avant, les gens empruntaient surtout de l'argent pour faire du commerce ou lors des grands évènements, mais aujourd'hui il y a des foyers obligés d'emprunter pour les dépenses quotidiennes, ils payent souvent 20% d'intérêt par mois aux petits prêteurs... par contre, les familles n'empruntent pas pour rembourser le crédit, parce que quand ils ont du retard, l'intérêt qu'il faut payer à l'Etat est beaucoup plus bas que celui des privés..." Homme, 42 ans, jeux vidéo, chef de voisinage

"C'est pas facile d'emprunter, ils exigent des intérêts de 20%, parfois 30%... en général, ces gens ne prêtent qu'à ceux en qui ils ont confiance... il y a des gens qui prennent plusieurs crédits à la fois, et après ils ne peuvent plus payer... parfois, ils sont obligés de s'enfuir et d'aller se cacher quelque part (rire), c'est vraiment malheureux... pour pouvoir emprunter, les gens hypothèquent toutes sortes de choses, les papiers du logement, les carnets de résidence..." Femme, 46 ans, vendeuse de soupe, chef de voisinage

"Il y avait beaucoup de gens qui étaient obligés d'emprunter pour vivre, ils devaient emprunter à plusieurs personnes en même temps, ils empruntaient aussi pour pouvoir payer les intérêts des autres crédits, alors les intérêts se sont accumulés... sur 200 foyers, il y en avait au moins 150 endettés... en plus, il y avait aussi des foyers qui avaient déjà des dettes dans l'ancien quartier et ceux qui avaient dû emprunter à des privés pour pouvoir acheter l'appartement..." Homme, 41 ans, cyclo-pousse

⁶² Pour les crédits normaux, les intérêts peuvent atteindre 20% par mois (avec amortissement mensuel progressif) et 30% pour les crédits "debout" (sans amortissement).

3.10. PHÉNOMÈNE DE REVENTE ET MOBILITÉ RÉSIDENIELLE

Dans cette partie, nous allons traiter de la satisfaction résidentielle face au programme de relogement planifié et du phénomène de la mobilité résidentielle. Dans la première partie, nous verrons de quelle manière les foyers relogés hiérarchisent les effets du relogement en termes d'avantages et d'inconvénients. Ensuite, par le biais d'une analyse multivariée, nous essayerons de voir quelles sont les variables qui agissent, de façon déterminante, sur la satisfaction du relogement. Ensuite, nous montrerons que, contrairement à nos attentes, le désir de mobilité résidentielle n'est que partiellement influencé par le niveau de satisfaction. Dans la deuxième partie, nous traiterons de la mobilité résidentielle effective et montrerons qu'une part non négligeable des foyers ont déjà quitté leur appartement. Nous verrons que si la dégradation des conditions de travail, le poids des charges locatives ou l'endettement sont autant d'éléments qui favorisent la mobilité résidentielle, la satisfaction du relogement, la crainte des évacuations et les prix du marché foncier et immobilier modèrent au contraire ce phénomène. Dans la troisième partie, nous montrerons comment les foyers trouvent un acquéreur et négocient le prix de revente de leur appartement. Nous verrons également que la légitimation de la transaction immobilière passe souvent par des tactiques de contournement de la loi. Dans la quatrième partie, nous constaterons que les foyers en difficulté qui revendent leur appartement, sont généralement remplacés par des familles économiquement plus favorisées. Ce phénomène de *gentrification* des cités de relogement semble également influencer de manière négative la dynamique communautaire dans les immeubles collectifs. Ensuite, nous analyserons les aspirations et les contraintes qui motivent la destination résidentielle des foyers revendeurs. Mis à part les foyers les plus démunis qui sont obligés, par manque de moyens financiers, de prendre un logement en location, nous verrons que la grande majorité d'entre eux va s'installer en périphérie, dans des zones résidentielles sous-équipées. Si la revente de l'appartement permet généralement aux familles de réduire leurs dépenses locatives, elle ne facilite pas forcément la réinsertion économique des membres actifs du foyer. Finalement, nous verrons que les foyers les plus défavorisées risquent de voir leurs conditions de vie et de leur situation résidentielle se détériorer rapidement. Une mobilité sociale de ce type, pourrait obliger certains d'entre eux à faire l'expérience du nomadisme urbain.

3.10.1. La satisfaction résidentielle et le désir de mobilité

Avantages et inconvénients du relogement

En prenant en compte les champs de l'habitat, de l'organisation sociale et de l'économie domestique, nous venons de voir dans quelle mesure le relogement planifié a été un moteur de transformations des conditions de vie et des modes d'habiter. Les familles relogées perçoivent ces transformations en termes d'amélioration ou de détérioration par rapport à leur situation résidentielle antérieure et ce dans les trois différents champs abordés. Cependant, si les foyers se sont exprimés sur la nature, la forme, mais aussi l'intensité des changements auxquels ils ont été confrontés, nous ne savons pas encore quelles sont les transformations qui les ont le plus affectés, que cela soit dans un sens positif ou négatif. Il s'agit de voir comment les foyers relogés hiérarchisent, en termes d'avantages et d'inconvénients, les différents changements qui ont affecté, voire bouleversé leurs conditions de vie et leurs modes d'habiter.

Le tableau 3.30. nous révèle que parmi la population relogée, 15% des foyers pensent n'avoir retiré ni avantage ni inconvénient du relogement planifié. Ils sont 11% à estimer n'en avoir retiré que des avantages et 29% uniquement des inconvénients. Pour une bonne partie d'entre eux (45%), l'expérience du relogement planifié comporte donc à la fois des avantages et des inconvénients.

D'une manière générale, 56% des foyers estiment qu'il y a des avantages importants à vivre dans les cités de relogement. Ils sont 43% à penser que l'amélioration de la salubrité⁶³ est une des qualités premières de leur nouveau lieu de résidence. Ensuite 33% d'entre eux mettent l'accent sur l'amélioration du confort⁶⁴. Enfin une plus faible proportion des foyers pense que l'amélioration de la sécurité et l'augmentation de la superficie du logement font aussi partie des attraits principaux du déménagement. Concernant les inconvénients, 74% des foyers estiment que leur déménagement dans un immeuble collectif comporte des désavantages. Pour 27% d'entre eux, la détérioration des conditions de travail⁶⁵ est l'élément déterminant. Environ le même pourcentage pense que l'augmentation des charges locatives ou

⁶³ Nous avons regroupé sous ce terme toutes les réponses qui faisaient référence à l'hygiène, à la propreté et aux conditions sanitaires (évacuation des eaux de surface).

⁶⁴ Nous avons regroupé sous ce terme toutes les réponses qui faisaient référence à la notion de commodité et de bien-être mais aussi à la qualité de la construction (ventilation, fraîcheur), à l'absence de nuisances (bruit) et à la qualité des infrastructures (eau, électricité).

⁶⁵ Nous avons regroupé sous ce terme toutes les réponses qui faisaient référence à la difficulté de trouver un emploi (chômage, éloignement des entreprises), à la difficulté d'exercer une activité (commerce, sous-traitance, services domestiques, élevage), aux problèmes de concurrence et de manque de clientèle et à la difficulté de trouver une place de travail.

les problèmes de déplacements constituent les obstacles principaux auxquels ils sont confrontés. Pour terminer, environ 12% des interviewées trouvent que la difficulté d'accéder au sol est déterminante. Reste un faible pourcentage de familles qui pense que les défauts de construction, la détérioration du confort, la diminution de la taille du logement ou les problèmes de parking sont les inconvénients majeurs du relogement planifié.

Tableau 3.30.: Les avantages et les inconvénients du relogement planifié

	oui (%)	non (%)	Effectif	Missing
Les avantages du relogement planifié:				
- amélioration de la salubrité	43.2	56.8	403	12
- amélioration du confort	33.0	67.0		
- amélioration de la sécurité	2.7	97.3		
- augmentation de la taille du logement	2.2	97.8		
- autres avantages	2.2	97.8		
Avantages en général	56.3	43.7		
Les inconvénients du relogement planifié:				
- détérioration des conditions de travail	27.0	73.0	403	12
- augmentation des charges locatives	26.1	73.9		
- problèmes liés aux déplacements	25.1	74.9		
- problèmes d'accès au sol	11.9	88.1		
- défauts de construction	4.2	95.8		
- détérioration du confort	3.7	96.3		
- diminution de la taille du logement	3.5	96.5		
- autres inconvénients	3.2	96.8		
Inconvénients en général	73.9	26.1		

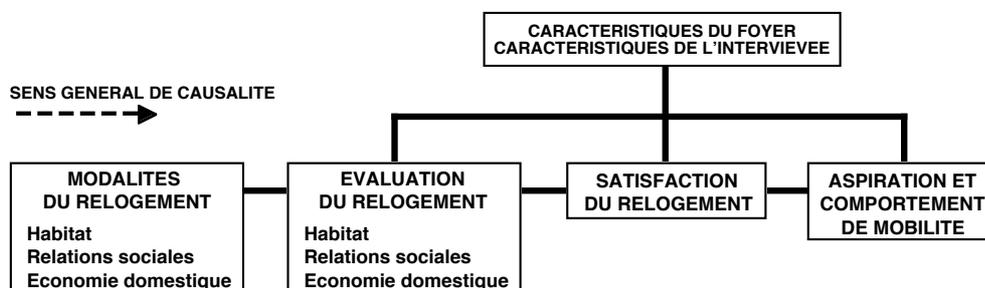
Sources: Enquête EPFL 1997

Satisfaction et effet de séduction

Cette section va se centrer sur l'analyse de la satisfaction résidentielle. Dans le cadre d'opérations de relogement planifié, la satisfaction résidentielle peut être définie comme la synthèse d'un processus de comparaison entre l'évaluation que les habitants font de leur situation actuelle (nouveau logement) et celle qu'ils font de leur situation antérieure (ancien logement). L'évaluation du nouveau lieu de résidence se construit en termes de changements positifs et négatifs par rapport à des standards individuels et culturels qui sont fréquemment influencés par les expériences résidentielles passées (RAPOPORT 1985, DOVEY 1985). Au-delà de sa fonction d'outil d'évaluation de l'habitat, dans notre cas du processus de relogement planifié, la satisfaction résidentielle est généralement aussi un bon indicateur de comportement. Dans bien des cas, l'insatisfaction en matière d'habitat induit des intentions de comportement (désir de mobilité) qui se concrétisent souvent en comportements réels (mobilité effective) (WEIDEMANN, ANDERSON 1985, MARANS, SPRECKELMEYER 1981, TOGNOLY 1985).

Au-delà de la mesure de la satisfaction résidentielle, nous tenterons de voir quels en sont les principaux facteurs explicatifs. Pour cela, nous avons retenu des variables explicatives qui touchent aux *modalités du relogement planifié* (distance de relogement, possibilité de choix de l'appartement) et à l'*évaluation du relogement planifié* faite par les familles. Il s'agit des variables qui mesurent l'évaluation faite par les familles, en termes d'avantages et d'inconvénients, du relogement planifié et de la transformation de leurs conditions de vie. Ces variables s'inscrivent bien évidemment dans les trois dimensions constitutives des conditions de vie que nous avons retenues, c'est-à-dire l'habitat, les relations sociales et l'économie domestique. À cela nous avons également ajouté la variable qui exprime le sentiment de justice que les foyers éprouvent face au système de calcul des compensations.

Figure 3.2.: Modèle conceptuel d'évaluation de la satisfaction résidentielle du relogement planifié



De nombreuses études montrent que la satisfaction résidentielle ne s'explique pas uniquement par les caractéristiques objectives du nouveau lieu de résidence et par la perception que les habitants s'en font. Un certain nombre d'autres facteurs relevant des caractéristiques personnelles des interviewés (parcours résidentiel, position et statut social, revenus, niveau d'instruction, âge, etc.) peuvent également influencer la manière non négligeable la satisfaction résidentielle (FRANCESCATO, WEIDEMANN, ANDERSON, CHENOWETH 1977, MARANS, SPRECKELMEYER 1981, HOURIHAN 1984). Nous avons donc également retenu certaines variables mesurant les *caractéristiques du foyer et de l'interviewé* susceptibles d'exercer une influence sur la satisfaction du relogement planifié. Il s'agit des revenus du foyer, de la taille du foyer, de

la durée de résidence dans les zones d'habitat précaire du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* et de la volonté de quitter l'ancien lieu de résidence. Enfin pour les caractéristiques spécifiques de l'interviewée, nous avons pris en considération l'âge et le niveau d'instruction. La figure 3.3. résume de manière schématique le modèle d'analyse retenu.

Pour ce qui est de la satisfaction résidentielle, le tableau 3.31. nous montre que les trois quarts des foyers s'estiment aussi satisfaits ou plus satisfaits de leur nouveau lieu de résidence que de l'ancien. Ils ne sont qu'un quart à penser le contraire. Ce résultat d'ensemble semble encourageant dans la mesure où nous avons vu que le programme *Nhieu Loc-Thi Nghe* a induit de nombreux effets négatifs et ce particulièrement dans le domaine de l'économie domestique des foyers (conditions de travail, charges locatives). Relevons tout de même ici que la plupart des recherches qui ont pour objet la satisfaction résidentielle, montre que la plus grande majorité des habitants déclarent un niveau de satisfaction élevé. Cela se vérifie également lorsque le lieu de résidence ne répond pas à certaines aspirations de la population. La théorie de la dissonance cognitive⁶⁶ semblerait expliquer en partie le phénomène. Pour terminer, il faut également noter que le niveau de satisfaction du relogement planifié diffère passablement d'une cité à l'autre. La proportion des insatisfaits varie par exemple de 5% à 46%.

Tableau 3.31.: La satisfaction du relogement planifié

Satisfaction du relogement planifié	%
- plus satisfait qu'avant le déménagement	25.8
- aussi satisfait qu'avant le déménagement	49.0
- moins satisfait qu'avant le déménagement	25.1
Total	100.0
Effectif	414
Missing	1

Sources: Enquête EPFL 1997

Pour ce qui est de la prédiction de la satisfaction du relogement planifié, nous avons tout d'abord calculé les corrélations partielles entre la variable à expliquer (satisfaction du relogement) et les différentes variables explicatives retenues. La corrélation partielle mesure la relation linéaire qui relie la variable dépendante à une variable indépendante lorsque l'on a enlevé l'effet des variables explicatives restantes. Ensuite nous avons procédé à une analyse de régression linéaire multiple (*stepwise*). Cette méthode propose l'équation de régression linéaire la plus efficiente comprenant le nombre minimum de variables. L'analyse du tableau 3.32. nous montre que les résultats des deux analyses sont pratiquement identiques.

Tableau 3.32.: Prédiction de la satisfaction du relogement planifié

A= Coefficient de corrélation partielle⁶⁷
B= Coefficient β (régression multiple)

	A	B
Modalités du relogement planifié:		
- distance de relogement	0.01	
- choix du nouvel appartement	0.04	
Evaluation du relogement planifié:		
- amélioration de la salubrité	-0.03	
- amélioration du confort	0.16**	0.18
- amélioration de la sécurité	0.09	
- augmentation de la taille du logement	0.21**	0.19
- détérioration des conditions de travail	-0.33**	-0.32
- augmentation des charges locatives	-0.15**	-0.14
- problèmes liés aux déplacements	-0.05	
- problèmes d'accès au sol	-0.03	
- défauts de construction	0.06	
- détérioration du confort	-0.06	
- diminution de la taille du logement	-0.03	
- sentiment de justice face aux compensations	-0.13**	-0.12
Caractéristiques du foyer		
- revenus	-0.06	
- taille du foyer	0.01	
- durée de résidence à NLTN	-0.15**	-0.15
- volonté de déménager de NLTN	0.10**	0.12
Caractéristiques de l'interviewée		
- âge	0.00	
- niveau d'instruction	0.11**	0.10
Coefficient de détermination R ²		0.25

Sources: Enquête EPFL 1997

⁶⁶ Concept proposé par Festinger (1957) désigne la contradiction qui existe entre deux éléments cognitifs (comportement, croyance, sentiment, opinion, etc.) présents dans le champ de représentation d'une personne. D'une manière générale, tout individu aurait tendance à réduire au maximum cette dissonance parce qu'elle est source de malaise. Dans notre cas, le fait de résider dans un logement et le sentiment d'insatisfaction résidentielle seraient source de malaise. Pour résoudre cette dissonance cognitive, l'individu aura tendance à faire évoluer son sentiment dans un sens positif ou au contraire sera poussé à développer un désir de mobilité résidentielle qui pourra se concrétiser par une mobilité effective. FESTINGER L, 1965, *A Theory of Cognitive Dissonance*. Stanford, Stanford University Press.

⁶⁷ Les valeurs suivies de deux astérisques** diffèrent significativement de 0 au seuil 0.01.

Pour ce qui en est des modalités du relogement, ni la distance de relogement ni la possibilité de choisir son appartement ne semble exercer une influence déterminante sur la satisfaction.

Par contre, en ce qui concerne l'évaluation que font les foyers relogés en matière de logement, c'est l'amélioration du confort ($\beta=0.18$) et l'augmentation de la taille du logement ($\beta=0.19$) qui sont les facteurs les plus déterminants. Bon nombre des foyers sont donc sensibles à l'amélioration des infrastructures (eau, électricité, évacuation des eaux usées) et des conditions climatiques dans les nouveaux logements (ventilation, fraîcheur), mais aussi à l'augmentation de la superficie du logement.

La grande majorité des habitants sont séduits par les qualités spatiales, constructives, sanitaires et esthétiques des nouveaux logements. Il est évident que sur ce plan, ils diffèrent radicalement des habitations précaires. Les cités reflètent une image de modernité et de progrès qui charme les plus récalcitrants. Pour la plupart des foyers, les caractéristiques architecturales du nouvel appartement satisfont, au-delà de leurs espérances, leurs aspirations en matière de logement en concrétisant une sorte de rêve résidentiel. L'effet de séduction du nouveau logement influence la satisfaction résidentielle de manière déterminante, et ce principalement par le biais de l'amélioration du confort et l'augmentation de la taille du logement. Pour illustrer cet effet de séduction, voici la traduction d'un poème écrit par un relogé après avoir déménager dans une cité de relogement planifié. Intitulé métamorphose de la vie, il démontre de manière imagée le "passage" de l'habitat précaire au logement collectif et la perception, étonnement positive, qu'a l'auteur de cette mutation résidentielle (voir figure 3.3.).

Sur le plan économique, les choses sont bien différentes. En effet, la *détérioration des conditions de travail* ($\beta=-0.32$) et l'*augmentation des charges locatives* ($\beta=-0.14$) sont des facteurs qui influencent significativement, mais de manière négative la satisfaction. Nous avons vu précédemment que le déménagement a affecté l'économie domestique d'une grande partie des foyers. Cependant, ces résultats montrent que les foyers sont beaucoup plus sensibles à la détérioration de leurs conditions de travail qu'à l'augmentation de leurs dépenses. Si l'augmentation des charges locatives est considérée par certains comme le prix à payer pour bénéficier d'un logement de meilleure qualité, la détérioration des conditions de travail se perçoit sans doute comme étant sans contrepartie. Il est aussi intéressant de remarquer que les problèmes liés aux déplacements ou à la difficulté d'accéder au sol n'ont pas d'effets significatifs sur la satisfaction. Ces résultats montrent que si certaines améliorations des conditions de l'habitat agissent comme un moteur au développement d'un sentiment de satisfaction, la détérioration de l'économie domestique des foyers exerce l'effet inverse.

Figure 3.3.: Poème écrit par Vien Da, 62 ans, retraité, cité Nguyen Dinh Chieu⁶⁸



Métamorphose de la vie:

D'un misérable trou à rat niché au bord du canal, à tire-d'aile, nous nous sommes envolés jusqu'au quatrième étage, au sein des nues de la voûte céleste.

De splendides paysages s'offrent à notre vue émerveillée, de l'aurore jusqu'à midi, de chauds reflets solaires inondent l'environnement assaini.

A peine les lueurs crépusculaires se dérobent-elles derrière les ombrages des cocotiers, que Demoiselle la lune nous guette déjà, immaculée dans sa simple nudité.

Les verdure aussi semblent se métamorphoser, et le canal revêt une autre couleur pour mieux s'harmoniser avec la blancheur de l'astre des nuits.

Au-dessus du pont Thi-Nghe où les flots de véhicules affluent, Demoiselle la lune me fait un sourire amical en murmurant:

Au quatrième étage, je vois un homme méditatif dont les tendres pensées mélancoliques s'envolent vers son épouse bien-aimée et si regrettée.

1936, année de naissance
 1996, attente de la mort

(Traduit du Vietnamien par Do Thi Dan)

⁶⁸ Publié avec l'accord de l'auteur.

Il faut également relever que le sentiment de justice que développent les foyers à l'égard du *montant des compensations* reçues de l'Etat, agit sur la satisfaction ($\beta=-0.12$). Plus les foyers estiment que les compensations reçues sont injustes, plus leur satisfaction diminue. Finalement, on peut constater que certaines caractéristiques du foyer et de l'interviewée ont une influence significative sur la satisfaction résidentielle. En premier lieu, la *volonté de déménager* des zones d'habitat précaire *Nhieu Loc-Thi Nghe* est un facteur qui agit positivement sur la satisfaction ($\beta=0.12$). Même si les habitants ont été forcés de quitter les berges du canal, un tiers d'entre eux projetaient déjà de déménager lorsqu'ils résidaient dans les quartiers précaires. Il n'est dès lors pas étonnant que ces habitants aient tendance à être plus satisfaits du logement que les autres. En second lieu, on constate que la *durée de résidence* au bord du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* produit également une influence sur la satisfaction du logement ($\beta=-0.15$). En effet, on remarque souvent dans les villes du Tiers monde que les foyers défavorisés installés et intégrés depuis longtemps dans un lieu de résidence ne sont pas favorables au déménagement. Ils appréhendent tout changement de lieu de résidence, non seulement parce qu'ils s'identifient à leur quartier, mais aussi parce qu'ils y ont souvent tissé d'importants réseaux de relations sociales et économiques, réseaux qui sont indispensables à leur survie en milieu urbain. Nous pouvons également remarquer que le *niveau d'instruction* de l'interviewée influence négativement la satisfaction du logement ($\beta=0.10$). En effet, plus le niveau d'instruction monte, plus la satisfaction du logement diminue. On peut penser que les attentes développées par la population face aux opérations de logement planifié, augmentent avec le niveau d'instruction.

Pour terminer, il s'agit de relativiser les résultats que nous venons de présenter. En effet, l'analyse de régression linéaire multiple nous fournit un modèle explicatif de la satisfaction, mais nous montre également que les différentes variables du modèle n'expliquent qu'un quart de la variance de la satisfaction du logement ($R^2=0.25$). Ce résultat semble un peu décevant et doit nous suggérer qu'un certain nombre d'autres paramètres exercent une influence sur la satisfaction résidentielle et devraient être pris en considération.

Désir de mobilité résidentielle

L'analyse de la satisfaction résidentielle nous a permis de mieux comprendre comment les populations relogées hiérarchisaient les effets positifs et négatifs du logement planifié sur leurs conditions de vie en général. De nombreuses études sur la satisfaction résidentielle montrent que si la mesure de la satisfaction est un bon critère d'évaluation de l'habitat, elle est également un bon indicateur de la mobilité résidentielle. En effet, les habitants qui optent pour un nouveau lieu de résidence sont généralement insatisfaits de leur ancien logement et cadre de vie. Cependant, on peut avoir envie de déménager, mais ne pas concrétiser son désir. Le lien, que l'on mesure entre les attitudes affectives et le comportement, passe donc par des intentions comportementales. Comme le montre notre modèle théorique illustré par la figure 3.2., l'insatisfaction résidentielle induit généralement des intentions de mobilité qui se concrétisent, pour une partie des habitants, en mobilité effective (FISHBEIN, AJZEN 1975). Le tableau 3.33. nous montre que plus d'un tiers des foyers relogés exprime le désir de déménager. Lorsque l'on tient compte de la satisfaction, ce chiffre passe à 12% pour les foyers satisfaits et à 52% pour les insatisfaits. Le coefficient de corrélation qui relie la satisfaction du logement au désir de mobilité est équivalent à 0.30. Contrairement à ce que l'on pouvait attendre, on constate que la satisfaction n'a qu'une influence limitée sur le désir de mobilité de la population relogée. Enfin, de la même manière que pour la satisfaction du logement, le désir de mobilité varie significativement d'une cité à l'autre.

Tableau 3.33.: Désir de mobilité et satisfaction du logement planifié

+ = plus satisfait qu'avant le déménagement
o = aussi satisfait qu'avant le déménagement
-- = moins satisfait qu'avant le déménagement

Désir de mobilité	%	+	o	--
- souhaitent déménager	34.4	12.4	37.0	51.6
- ne souhaitent pas déménager	65.6	86.7	63.0	48.4
total	100.0	25.9	48.3	25.9
effectif	375			
missing	40			

Sources: Enquête EPFL 1997

3.10.2. La mobilité résidentielle effective

Types de revente et taux de mobilité

Comme nous l'avons vu, les familles relogées n'ont pas le droit de revendre leur logement avant un délai minimum de trois ans. Malgré cette contrainte légale, on constate sur le terrain qu'un nombre non négligeable de familles a déjà quitté la cité et est allé s'installer dans d'autres zones résidentielles. La majorité des foyers ont concrétisé leur souhait de mobilité résidentielle et ont revendu leur appartement avant de partir (83%). Seule une faible proportion des familles (17%) ont donc préféré garder leur appartement et le sous-louer à des locataires. Au vu de la faible proportion des foyers qui ont sous-loué leur appartement, notre analyse portera essentiellement sur le phénomène de revente. Notons ici que la

majorité des foyers ont revendu leur appartement plusieurs mois après s'être installés, le désir de revendre étant apparu après une "période d'essai".

"La majorité des familles qui ont revendu, ont habité un certain temps dans la cité avant de partir... mais certains ont tout de suite revendu, c'était le cas des foyers qui avaient des compensations trop basses, ils n'avaient pas assez d'argent pour acheter leur appartement alors ils ont dû chercher un acheteur tout de suite... il y en a aussi qui ont revendu tout de suite seulement pour faire un bénéfice..." Homme, 39 ans, mototaxi, responsable du comité de gestion

Le tableau 3.34. tente de rendre compte de la mobilité résidentielle effective des foyers. Le taux de mobilité a été évalué sur la base de l'origine des foyers recensés dans le cadre de l'échantillonnage de l'enquête. À toutes les familles non relogées et interviewées lors de la réalisation de l'enquête, nous avons soumis un questionnaire simplifié. Cette méthode nous a permis d'évaluer le nombre de foyers qui avaient revendu leur logement dans chaque cité de relogement planifié.

Tableau 3.34.: Mobilité effective des foyers en fonction des sites de relogement planifié

A = nombre des foyers sélectionnés par les enquêteurs
 B = nombre de foyers ayant rempli le questionnaire court (non-relogés NL)
 C = nombre de foyers ayant rempli le questionnaire long (relogés NL)
 D = taux de mobilité (%)
 E = durée médiane de résidence dans le nouveau logement (en mois)

	A	B	C	D	E
- Nguyen Dinh Chieu	111	3	108	2.8	9
- Tran Quoc Thao	8	0	8	0.0	36
- Dinh Tien Hoang	36	11	25	30.6	21
- Phan Van Han	19	0	19	0.0	12
- Dien Bien Phu	20	1	19	5.0	24
- Nguyen Kiem	33	6	27	18.2	27
- Ho Van Hue	62	18	44	29.0	14
- No Trang long	20	2	18	10.0	24
- Phan Van Tri	22	5	17	22.7	14
- Nhieu Loc AB	47	12	35	25.5	16
- Huynh Van Chinh	107	12	95	11.2	8
Total	485	70	415	14.4	12

Sources: Enquête EPFL 1997

Sur le tableau 3.34., on peut remarquer que parmi les 485 foyers interrogés par les enquêteurs, 70 d'entre eux n'étaient pas des relogés *Nhieu Loc-Thi Nghe*. Si le taux de mobilité est équivalent à près de 15% en moyenne, il varie entre 0% et 31% selon les sites de relogement. Force nous est de constater que le taux de mobilité moyen mesuré est relativement faible. Il s'agit cependant de relativiser quelque peu le résultat obtenu. Nous savons qu'une proportion non négligeable de foyers abordés par les enquêteurs ont refusé de répondre au questionnaire et tout nous pousse à croire qu'une grande partie de ces foyers n'étaient pas originaires des zones d'habitat précaire du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*. On peut penser que le caractère illégal de l'acquisition de leur logement les a poussés à développer ce type de comportement. Ce sentiment a été renforcé par les résultats de nos entretiens réalisés sur le terrain. En effet, les renseignements informels que nous avons obtenus concernant le phénomène de revendre nous annonçaient des taux de mobilité variant entre 10% et 60%, alors que le taux de mobilité, pour ces mêmes cités, oscille entre 3% et 26%.

"Je vous ai dit que sur 300 foyers, 150 étaient déjà partis, et à l'avenir ceux qui sont encore dans la cité seront obligés de partir eux aussi, seuls les hauts fonctionnaires qui ont beaucoup d'argent pourront rester... les gens qui vendent des billets de loterie, qui sont cyclos, qui font du petit commerce ne peuvent pas survivre, ils ne peuvent pas payer le crédit..." Homme, 45 ans, cyclo-pousse

"Sur ce palier, il y avait 5 foyers, mais ils sont tous partis, il ne reste plus qu'une famille, tous les autres sont de nouveaux habitants... Dans ce bâtiment, sur les 78 foyers relogés, il y en a plus de 40 qui sont partis, je ne sais pas exactement où ils sont partis..." Homme, 65 ans, retraité, chef de voisinage

Facteurs de mobilité résidentielle

Si certains facteurs motivent les foyers à revendre leur logement, d'autres ont plutôt tendance à freiner le phénomène. En général, le processus qui conduit les foyers à décider de quitter leur logement est intimement conditionné par de nombreux facteurs d'attraction et de répulsion interdépendants. De la même manière que pour le choix du relogement, nous verrons que si certains facteurs sont associés à des aspirations résidentielles, la grande majorité d'entre eux doit être perçue comme des éléments contraignants. En effet, le choix de revendre ou non son appartement est largement dépendant de contraintes extérieures, souvent économiques, et de la perception que s'en font les foyers.

Le poids des charges et des dettes

Parmi les principaux "facteurs d'attraction" qui motivent les habitants à quitter les cités de relogement planifié, retenons en premier lieu l'augmentation des charges locatives. Nous avons vu que le crédit étatique est la charge locative qui pèse le plus lourdement sur le budget des foyers. Il n'est dès lors pas étonnant que la plupart des foyers qui revendent n'arrivent plus à s'acquitter de la somme qu'ils doivent payer mensuellement à l'Etat. Rappelons ici que les foyers qui ne remboursent pas régulièrement leur crédit sont tenus de verser des intérêts sur les montants impayés (amendes), avec le risque après 6 mois, de perdre leur logement (annulation du contrat de vente, récupération de l'appartement par l'Etat). Au poids du crédit étatique, il faut encore ajouter celui des charges auxquelles les foyers sont astreints concernant les infrastructures (eau, électricité, parking, etc.) et celui des dépenses de transports.

"L'Etat a fixé des règlements, au bout d'un certain temps, si on ne rembourse pas le crédit, le logement sera récupéré par l'Etat, c'est pourquoi les gens se font du souci, ils ont peur et ils cherchent à résoudre le problème à l'avance, c'est pour ça qu'ils revendent..." Homme, 39 ans, mototaxi, responsable du comité de gestion

"Une fois, j'ai eu un retard de deux mois, et on m'a fait payer une amende intérêts, je payais d'habitude 300'000 VND (23), puis j'ai dû payer 320'000 VND (25)... j'ai réussi à payer 14 fois, mais après je ne pouvais plus, alors j'ai dû revendre... on ne voulait pas s'endetter, vous savez, les prêteurs profitaient de la situation pour prêter aux plus pauvres..." Homme, 55 ans, cordonnier

Comme nous l'avons vu, le poids des charges locatives est difficilement supportable lorsque les conditions de travail se détériorent et que les revenus diminuent. Si les foyers en situation précaire tentent de mettre en place différentes tactiques pour assainir l'économie familiale (restriction des dépenses, entraide familiale, sous-location, etc.), nombre d'entre eux finissent par recourir aux services des prêteurs à usure. Il s'ensuit alors un lent et inéluctable processus d'endettement, voire de surendettement. Rappelons qu'un nombre non négligeable de foyers s'était déjà endetté avant de s'installer dans la cité pour financer le montant minimal exigé pour l'acquisition d'un appartement, soit le 30% du prix. Lorsque les foyers n'arrivent plus à amortir leurs petits crédits informels, ils négocient avec les prêteurs l'octroi de crédits sans amortissement. Cependant, après quelques mois, sous la pression des créanciers, ils sont sommés de rembourser la somme empruntée. La tentation est grande de contracter avec d'autres prêteurs à usure de nouveaux crédits, souvent sans garantie, pour rembourser les plus anciens.

Cette situation de surendettement devient généralement insupportable en quelques mois. Étant donné les conditions usuraires auxquelles ils sont confrontés, les habitants endettés n'arrivent pas toujours à satisfaire les exigences des prêteurs qui recourent régulièrement à la menace, à l'intimidation ou à la saisie de biens. Par crainte face à ces pratiques, les foyers endettés ou surendettés sont finalement poussés à revendre leur appartement pour rembourser leurs créanciers. Il s'agit de relever ici que pour revendre leur appartement, les foyers endettés sont obligés de rembourser le créancier à qui ils ont remis les papiers de l'appartement⁶⁹ comme garantie. Cependant, pour éviter de partir de la cité les mains vides, certains foyers revendent leur logement et quittent la cité rapidement sans rembourser toutes leurs dettes. Dans le dessein d'éviter les "poursuites" des prêteurs floués, ils restent très discrets sur leur destination.

"Les intérêts de nos emprunts se sont ensuite multipliés, on payait 20% pour les intérêts, chaque mois on devait payer 800'000 VND (62)... après 6 mois, on a dû commencer à payer le crédit, alors avec les dettes on n'en pouvait plus et on a revendu... dans la cité, il y a des gens qui ont dû s'enfuir à cause des dettes, ils avaient emprunté à trop de gens..." Femme, 52 ans, vendeuse de soupe sucrée

"Beaucoup de gens ont dû emprunter pour acheter leur appartement... on n'avait pas reçu de grandes compensations, alors on était obligé d'aller emprunter pour pouvoir acheter l'appartement de la cité... même avec les subventions, avec 6 ou 8'000'000 VND (460-615), on n'arrivait pas à payer l'avance et tout le monde devait emprunter... ensuite les prêteurs ont réclamé leur argent et on a été obligé de revendre pour pouvoir rembourser les dettes..." Homme, 45 ans, cyclo-pousse

"Je vous assure que la majorité des gens ne pouvaient pas rester dans la cité, ils sont presque tous partis... vous savez, il y avait des gens qui n'avaient aucun bien et qui devaient hypothéquer même leur carnet de résidence... et puis là-bas, il y avait beaucoup de salopards qui profitaient de la situation pour prêter de l'argent aux plus pauvres, les gens croulaient sous les dettes..." Femme, 41 ans, vendeuse de produits ménagers

"Moi, j'ai très peur des dettes, parce que là-bas à TB, j'ai vu beaucoup de scènes horribles... les prêteurs guettaient les gens en bas de la cité et ils engageaient des gens de mauvaise vie pour aller frapper les mauvais payeurs... les prêteurs sont très féroces, très méchants, alors on a préféré partir, si on était resté, on aurait été obligé d'avoir des dettes et ça aurait été la mort..." Femme, 34 ans, recycleuse de cuivre

⁶⁹ Il s'agit en fait du contrat d'achat de l'appartement. En effet, l'Etat attend "au minimum" trois ans (délai d'interdiction de revendre) avant de délivrer aux familles les certificats de droit d'usage du sol et de propriété du logement.

Pour terminer, il faut noter que certains foyers revendent leur appartement, motivés essentiellement par la possibilité de réaliser un bénéfice. Lors de leur installation, peu de foyers étaient au courant des prix du marché et savaient que le prix de revente des appartements dépassait largement le prix d'achat. Pour certains foyers, la possibilité de réaliser un bénéfice a remis en question le choix résidentiel, effectué au moment de l'évacuation. En effet, le bénéfice réalisable peut être parfois équivalent, voire supérieur au montant des compensations reçues.

"Au début, on ne savait pas qu'on pourrait faire un bénéfice... le bénéfice varie aussi en fonction du marché, maintenant il est plus important, alors certains ont trouvé que c'était avantageux de revendre maintenant... mais dans la cité, la plupart des gens revendent à cause du crédit ou bien parce qu'ils n'arrivent pas à gagner leur vie..." Femme, 55 ans, chômeuse

L'effet de séduction et la peur de l'illégalité

Si certains éléments favorisent la mobilité résidentielle, d'autres exercent un effet opposé sur les familles, ce sont les facteurs de répulsion. Comme nous l'avons vu, une grande partie des foyers a perçu de manière très positive le fait d'être relogé par l'Etat dans des appartements "modernes", bien équipés et esthétiquement attrayants. Pour ces familles, le passage d'une habitation précaire à un logement moderne de ce type a été vécu, en tout cas dans un premier temps, comme une sorte de conte de fée, de rêve résidentiel. Dans la mesure où le logement reflète souvent les conditions de vie des personnes qui l'habitent, le fait d'habiter dans un appartement moderne a sans doute été ressenti comme une occasion de changer de statut social. Malheureusement cet espoir a été de courte durée pour beaucoup d'habitants qui se sont trouvés confrontés à de nouvelles contraintes économiques, qui sont devenues pour certains insupportables. Cependant, l'effet séducteur du nouvel appartement est véritablement un frein à la revente. Nombreux sont les foyers qui ont éprouvé de la difficulté à entreprendre des démarches de revente et à quitter leur appartement.

"On était très content de déménager parce qu'on habitait dans un trou à rats, très sale... c'était vraiment bien de s'installer là-bas, mais au bout d'un certain temps, 8 ou 9 mois, on n'en pouvait plus, on a dû commencer à emprunter pour pouvoir rembourser le crédit locatif, mais à la fin, c'était trop dur... on crevait de faim, on ne supportait plus... maintenant, on regrette beaucoup, mais comment faire pour trouver de l'argent pour rester là-bas... tous les deux ou trois jours, je passe devant la cité et je regarde notre ancien appartement, je suis nostalgique, on aurait vraiment voulu rester..." Femme, 36 ans, vendeuse de riz

"C'est grâce à l'évacuation que j'ai eu un appartement dans la cité, je n'oublierai jamais ce que l'Etat a fait pour moi, c'était vraiment très beau par rapport à l'ancienne maison... j'ai beaucoup pleuré quand on a dû partir, parce que je sais que je n'aurai plus jamais un aussi bel appartement..." Femme, 50 ans, chômeuse

En second lieu, certaines foyers craignent de déménager par peur des évacuations futures. En effet, la logique d'aménagement urbain, engagée par les autorités métropolitaines à travers le projet *Nhieu Loc-Thi Nghe*, laisse clairement penser que ce type de programme devrait encore se développer à l'avenir. Rappelons qu'avant l'évacuation, les habitants avaient déjà été mis en garde par les autorités locales contre les risques que prenaient les familles qui optaient pour le relogement individuel et qui s'installaient sur des terrains sans papiers légaux, situés dans des zones d'aménagement. Il semble que la campagne d'information, voire de dissuasion menée par les pouvoirs publics ait porté ses fruits et l'on constate même que certains foyers développent une sorte de "phobie" des évacuations.

La crainte ressentie par certains foyers semble légitime. Rappelons que les autorités métropolitaines prévoient de reloger, après le programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*, les 50'000 foyers qui résident dans les différentes zones d'habitat précaire du centre ville. À cela, il faut ajouter le projet de "réduction" de la population du centre de la métropole qui devrait toucher, à moyen terme, près d'un million de personnes. Si une partie des zones résidentielles du centre ville risque d'être touchée par le relogement, les districts intermédiaires et périphériques ne sont pas en reste. Comme ces derniers n'ont pas fait l'objet d'une véritable planification urbaine, il est prévu qu'ils soient aménagés afin de devenir, à moyen terme, le berceau de la croissance de Ho Chi Minh-Ville (exode rural, croissance démographique naturelle) et d'être à même d'accueillir la population excédentaire du centre ville. De vastes zones d'aménagement ont donc été définies par les pouvoirs publics afin de freiner l'urbanisation "spontanée" des districts les moins denses.

"Les régions périphériques comme Hoc Mon, Cu Chi, ou Binh Chanh, sont des coins qui vont être évacués bientôt... il y a déjà des projets d'évacuation, c'est pour ça que le prix des terrains n'est pas élevé... vous voyez, il y a des gens qui vont s'installer là-bas, ils achètent un lopin de terre à 3 lingots (1200) et ils construisent une paillote, mais dans 3 ou 4 ans, l'Etat les évacuera..." Homme, 42 ans, jeux vidéo, chef de voisinage

"On a l'intention de revendre et d'aller acheter un terrain à 4 ou 5 km d'ici, dans les zones périphériques, mais on a vraiment peur d'une nouvelle évacuation... vous voyez, si on construit une maison et qu'on nous expulse, on n'aura vraiment plus rien..." Femme, 36 ans, femme au foyer

Revenir comme impératif économique

Après relogement dans les immeubles étatiques, on constate que de nombreux foyers sont confrontés à des difficultés économiques. Face à ces contraintes, une partie d'entre eux développent progressivement un désir de mobilité. Pour ces familles, la décision effective de quitter la cité est difficile à prendre. En effet, d'un côté ils bénéficient d'un appartement stable et de qualité, mais sont confrontés à des contraintes économiques et professionnelles qui pèsent trop lourdement sur leurs épaules. D'un autre côté, les prix du marché foncier et immobilier de Ho Chi Minh-Ville ne leur permettent pas d'envisager un déménagement dans de bonnes conditions. Le choix est donc très limité et, quoi qu'il en soit, contraignant pour les foyers. Il n'est dès lors pas étonnant que la revente de l'appartement soit perçue comme une "obligation" et non comme un véritable choix: c'est un impératif économique. La revente vise essentiellement à stabiliser l'économie familiale ou à sortir de la spirale de l'endettement ou, elle n'est que rarement le fruit d'un véritable projet résidentiel.

"La moitié des gens de Tan Binh sont partis à cause de difficultés financières, il y a des gens qui avaient trop de dettes et ils ont dû partir précipitamment parce qu'ils n'arrivaient plus à rembourser leurs petits crédits, certaines familles avaient emprunté à beaucoup de gens (rires)... la plupart des gens étaient tristes, mais ils étaient obligés de partir... ils ont cherché rapidement une maison et ils ont revendu..." Femme, 40 ans, vendeuse de soupe

"Il y avait toutes sortes de problèmes pour le commerce, parce qu'on vivait dans les étages, c'était fatigant de descendre tout le temps nos affaires et il n'y avait pas de clients... les gens avaient de la peine à payer le crédit, alors ils n'avaient pas d'argent pour faire leurs achats, ils restreignaient leurs dépenses... à la fin, il y en a beaucoup qui ont été obligés de partir, ils n'avaient plus le choix..." Femme, 52 ans, vendeuse de soupe sucrée

Il est intéressant de remarquer que la décision de revendre le logement se prend généralement de manière collective. De nombreuses discussions individuelles ou en groupe permettent à chacun de faire part de son opinion. Si dans la plupart des cas, les opinions convergent, il arrive que le sujet soit source de conflits, lequel dans certains cas va diviser le foyer de manière irréversible. Si le processus qui mène à la décision de quitter la cité est souvent douloureux, il est généralement suivi d'une phase plus positive qui mêle souvent à l'appréhension du départ, l'espoir de trouver un lieu de résidence mieux adapté aux aspirations du foyer.

"On a tous discuté ensemble, avec mon père et toute la famille... tout ce que je fais, c'est dans l'intérêt de la famille, je veux que mes frères et soeurs aient une vie stable, je veux qu'ils deviennent des gens honnêtes, qu'ils réussissent leur vie comme tout le monde..." Femme, 37 ans, ouvrière

"Mes parents se sont donnés beaucoup de mal pour nous nourrir pendant la guerre, alors même si on est presque tous mariés, on préfère vivre les uns près des autres pour nous entraider... nous avons dit à nos parents: on ne peut plus vivre ici, alors on voudrait revendre l'appartement, qu'en pensez-vous?... ils nous ont répondu qu'ils pensaient la même chose, on ne voulait pas accumuler plus de dettes... personne ne s'est opposé à ce projet parce qu'il était vraiment raisonnable..." Homme, 36 ans, maçon

3.10.3. Des négociations aux transactions

Lorsque la décision de revendre est prise, les membres du foyer s'attèlent à chercher un acheteur potentiel. Si les tractations commencent par la négociation du prix de vente de l'appartement, il s'agit ensuite de développer une tactique commune de contournement de la loi pour légitimer la transaction immobilière.

Recherche d'un acheteur

Dans un premier temps, les membres de la famille utilisent leurs réseaux de connaissances pour trouver un acheteur. Le voisinage est mis au courant des intentions du foyer par les pancartes suspendues à côté de la porte de l'appartement ou en bas de l'immeuble. Pour accélérer le processus, les familles recourent souvent à des intermédiaires. Ces personnes sont généralement des petits commerçants ou des gardiens de parking qui exercent leur métier au pied des immeubles. Ils utilisent leurs réseaux de clientèle pour faire ce travail de courtage, motivés par la commission promise s'ils trouvent la perle rare (0.5-2% du prix de vente). Il arrive également que des membres des Comités de gestion des immeubles s'adonnent à ces pratiques de courtage. La recherche d'un acheteur ne dure rarement plus d'un mois. Dès qu'ils ont

pris la décision de revendre, les foyers sont pressés de quitter la cité. Parallèlement à la recherche d'un acheteur, les foyers commencent à explorer le marché foncier et immobilier dans le dessein de trouver un logement adapté à leurs capacités financières et, si possible, à leurs aspirations résidentielles.

"Les gens en parlent autour d'eux, à leurs amis, ils accrochent des pancartes devant leur porte ou en bas des immeubles... ils demandent aussi souvent à des intermédiaires de leur trouver un acheteur, mais avec les intermédiaires, il faut payer une commission... vous savez, pour bien vendre un appartement, il ne faut pas être pressé, il faut savoir attendre la bonne occasion..." Homme, 45 ans, mototaxi

"J'ai dû donner 1'000'000 VND (77) à une intermédiaire, c'était la grosse qui vend en bas dans la cité... elle a reçu de l'argent des deux côtés, mais je ne sais pas combien ils ont payé... vous savez ces gens-là, ils gagnent facilement 1'000'000 VND (77), alors que moi je gagne seulement 5'000 VND (0.4) pour une paire de souliers..." Homme, 55 ans, cordonnier

Étant donné l'ampleur du phénomène de la revente (10-50% des foyers selon les cités), il n'est dès lors pas étonnant que se développe un véritable marché de la revente. Ce nouveau marché immobilier, au départ largement informel vu le caractère illégal de la revente, se professionnalise. Face aux bénéfices susceptibles d'être réalisés, de plus en plus de personnes s'improvisent intermédiaires et certaines d'entre elles se spécialisent dans le commerce d'appartements.

Figure 3.4.: Petite annonce de revente d'appartement⁷⁰

VENTE D'UN APPARTEMENT DANS UNE CITE RECEMMENT
CONSTRUITE, belle construction, aérée, eau et électricité – 2^{ème} étage –
surf.: 4x11m= 44 m², crédit à rembourser, prix de vente 95 millions
Adresse: Bâtiment B, appartement 217, cité Huynh Van Chinh, quartier19,
District Tan Binh
Source: Journal Tuoi Tre,

Pour faciliter la recherche d'acheteurs, certains intermédiaires mettent des petites annonces dans les journaux (voir figure 3.4.). De simples intermédiaires, ils deviennent de véritables courtiers et leur rôle ne se limite plus uniquement à mettre en relation un acheteur avec un vendeur. Ils se spécialisent dans l'élaboration de documents de revente et mettent en place des tactiques administratives pour légitimer l'illégalité des transactions. Il arrive également que ces nouveaux "courtiers de l'immobilier" achètent eux-mêmes des appartements dans le seul dessein de les revendre. Selon cette logique spéculative, certains appartements sont revendus plusieurs fois avant d'être acquis par le propriétaire définitif.

"Il y a des gens qui sont spécialisés dans le rachat des appartements, j'ai vendu mon appartement à une de ces personnes... si vous allez dans la cité, vous demanderez à voir Mme Gai, c'est elle qui rachète les appartements, elle faisait très bien toutes les démarches nécessaires, on n'avait plus qu'à signer sur les papiers (rire)... au bout d'une semaine, elle avait déjà revendu notre appartement à un autre, elle a fait un bénéfice de 5'000'000 VND (380)..." Homme, 44 ans, vendeur de soupe

Prix de revente et bénéfice

Même si l'appât du gain n'est de loin pas le facteur de revente principal, il faut relever que la revente des appartements est rarement une opération déficitaire. Comme nous l'avons vu, le prix de vente des logements construits par l'Etat est largement inférieur aux prix du marché immobilier. Cela n'est pas étonnant dans la mesure où les habitants profitent en grande partie des avantages dont bénéficient les investisseurs étatiques qui réalisent les cités. Rappelons ici que les entreprises bénéficient de crédits avantageux, de subventions et de diverses formes d'exonérations.

Tableau 3.35.: Prix de vente et de revente des logements (en millier de VND)

	Prix de vente (%)	Prix de revente (%)
- <50'000	25.4	12.7
- 50'000-75'000	43.2	23.6
- 75'000-100'000	21.3	20.0
- >100'000	10.1	43.6
Total	100.0	100.0
Médiane	62'000	88'000
Effectif	398	55
Missing	17	15

Sources: Enquête EPFL 1997

Le tableau 3.35. montre que les prix de vente varient globalement de la même manière que les prix de revente. Ce qui est intéressant à constater, c'est que le prix de revente médian est 40% plus élevé que le prix de vente⁷¹. L'opération est donc particulièrement lucrative pour certains foyers, qui en quittant la

⁷⁰ Traduites littéralement du Vietnamien.

⁷¹ Avant de pouvoir comparer ces deux distributions, nous nous sommes assurés que la proportion des appartements

cité de relogement, sont repartis avec un montant largement supérieur aux compensations reçues au moment de l'évacuation.

Même si nous n'avons que des renseignements informels là-dessus, il semble que le prix de revente des appartements ait augmenté avec le temps. En effet, si peu après l'installation, les foyers revendaient leur logement légèrement au-dessus du prix auquel ils l'avaient acheté, les marges bénéficiaires semblent avoir augmenté de façon non négligeable avec le temps.

"Lorsqu'on est arrivé, l'écart entre le prix du marché et le prix d'achat n'était pas très important, mais un an après, le prix des appartements dans la cité est monté parce qu'il y avait plus de gens qui voulaient acheter... il y avait des foyers qui ont dû revendre tout de suite, alors ils ont revendu leur appartement de 50'000'000 VND (3800)   55'000'000 VND (4200), au mieux..." Femme, 44 ans, chômeuse

Cependant, le bénéfice réalisé sert le plus souvent à rembourser les dettes accumulées, et pour certains, elles se multiplient avec le temps de façon exponentielle. Si après avoir été payés par les acheteurs, la plupart des foyers se retrouvent avec plus de 40'000'000 VND (3'100) dans la poche, dans bien des cas, ce magot fond comme neige au soleil dès qu'ils commencent à rembourser leurs différents créanciers.

"Nous avons revendu l'appartement à un prix assez bas parce que les papiers de la maison étaient déjà hypothéqués... on avait emprunté 25'000'000 VND (1920), on devait payer chaque mois 1'250'000 VND (96) juste pour les intérêts,  a faisait 17'000'000 (1310) par année... quand on est parti, on a dû tout rembourser...   la fin, il ne nous restait plus que 10'000'000 VND (770)..." Homme, 37 ans, mototaxi

Légitimation de la revente

Après avoir négocié le prix de revente de l'appartement, les deux parties élaborent un contrat de vente qui spécifie les conditions de la transaction. Ces documents prennent différentes formes, celle d'un contrat manuscrit, d'un pseudo contrat légal ou d'un contrat légal de procuration. Pour les contrats manuscrits (voir figure 3.5.), il s'agit de papiers écrits à la main directement par les revendeurs. Ils ne spécifient généralement que les coordonnées de l'acheteur et du revendeur, ainsi que le prix de vente de l'appartement. Il arrive parfois qu'une personne extérieure appose sa signature à titre de témoin.

Figure 3.5.: Contrat manuscrit

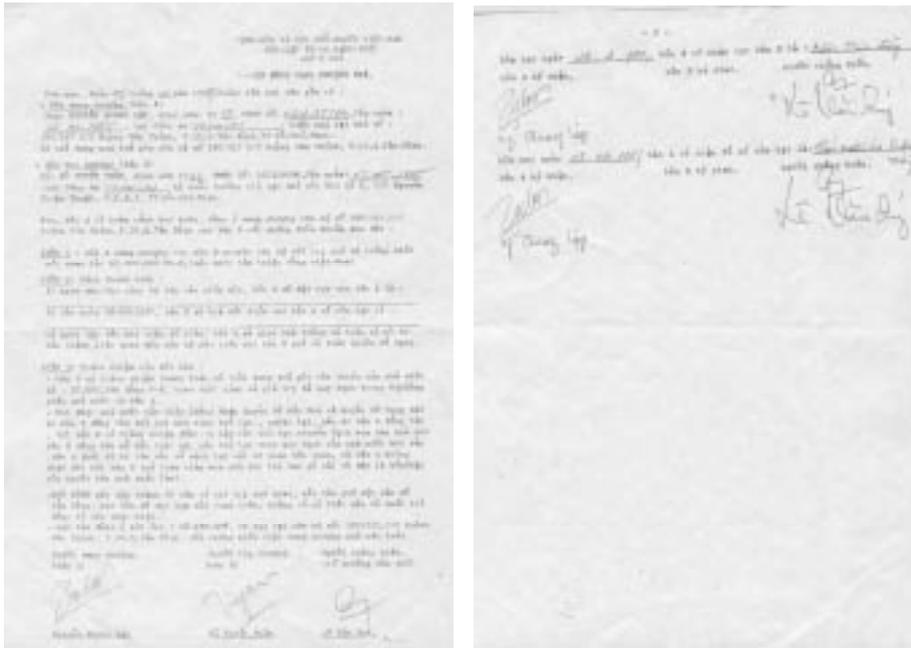


En ce qui concerne les pseudos contrats légaux (voir figure 3.6.), ils sont généralement élaborés par des "spécialistes" de la revente. Il s'agit de contrats dactylographiés, habilement mis en page   la manière des documents officiels (entête de l'Etat vietnamien⁷², titre, coordonnées des parties, clauses, etc.). Le plus souvent, ces pseudos contrats ont pour titre: contrat de cession de maison, papier de transfert, papier de consentement de vente, etc. Il est intéressant de constater que dans la plupart des cas, on évite d'utiliser le terme de vente ou d'achat dans le contrat, mais on préfère faire référence à l'idée de cession ou de transfert.

revendus par étages était identique à celle de la totalité des appartements des cités.

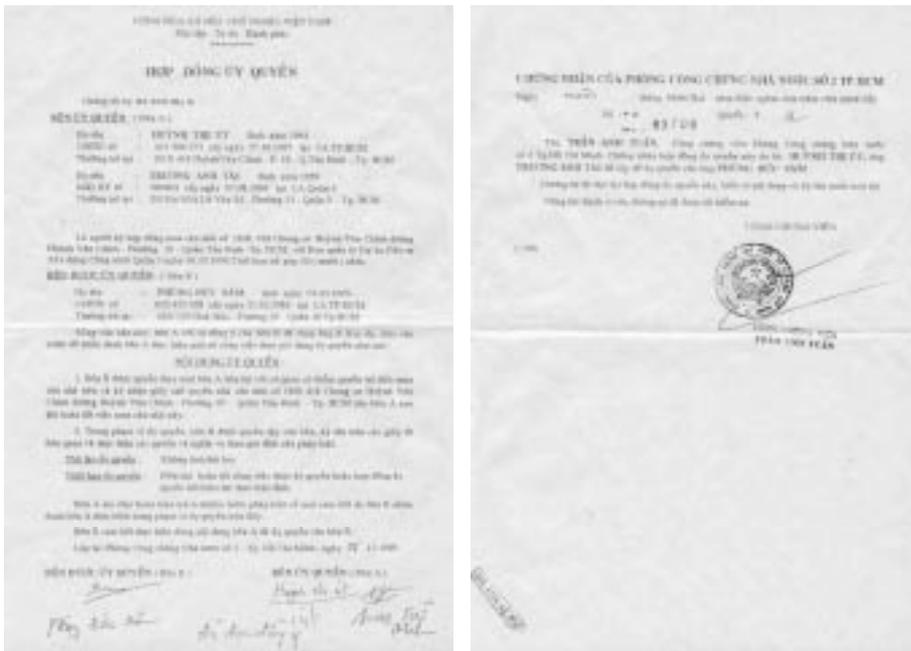
⁷² La majorité des documents officiels portent l'entête "République Socialiste du Vietnam – Indépendance – Liberté – Bonheur" (*Cong Hoa Xa Hoi Chu Nghia Viet Nam - Doc Lap - Tu Do - Hanh Phuc*).

Figure 3.6.: Pseudo contrat légal



Enfin, certains revendeurs recourent à des bureaux de notaires étatiques pour légitimer la revente de l'appartement. Le notaire établit alors un contrat de procuration officiel (voir figure 3.7.) qui autorise l'acheteur à utiliser et à gérer l'appartement à la place du revendeur.

Figure 3.7.: Contrat de procuration officiel



Si le contrat de procuration ne mentionne pas le caractère lucratif de la transaction, il précise que "la partie B aura le droit, à la fin du contrat, de remplacer la partie A pour contacter les milieux autorisés afin de recevoir les papiers d'attestation du droit de propriété de l'appartement en utilisant les papiers de l'appartement". Dans la plupart des cas, le contrat de procuration est accompagné d'un pseudo contrat légal qui définit les modalités générales et les conditions financières de la revente.

"Les relogés n'ont pas le droit de revendre, alors ils font seulement un arrangement avec les acheteurs, ils se font confiance... c'est seulement quand ils auront tout payé qu'ils pourront obtenir le droit de propriété, alors seulement après, ils auront le droit de revendre, mais maintenant personne n'a le droit de revendre, alors ils font juste des papiers à la main..." Homme, 61 ans, ancien instituteur

"En principe, on doit attendre trois ans avant de revendre, mais puisqu'on se trouve dans une situation difficile, alors on vend quand même... on a fait un contrat officiel, mais comme on n'a pas le droit de revendre, alors on fait ça en cachette... tout le monde est au courant, les gens du Comité de gestion de la cité servent même d'intermédiaires... vous savez, il y a des appartements qui ont déjà changé quatre ou cinq fois de propriétaire..." Homme, 41 ans, karaoké

"En 2006 seulement, si je suis encore vivant, je devrai faire les formalités, la procédure pour qu'il devienne propriétaire de l'appartement... on est allé chez le notaire et on a fait un acte de procuration pour l'acheteur, ce n'était pas un contrat de vente... comme ça, il peut prendre le dossier qui porte mon nom pour aller payer le crédit à ma place... on nous a donné des formulaires et c'était très compliqué, ça nous a pris beaucoup de temps... si on avait fait un contrat de vente, on aurait été coupable, on aurait enfreint la loi..." Homme, 55 ans, cordonnier

Si au début du phénomène de revente, la majorité des transactions étaient réalisées sur la base d'un simple contrat manuscrit, on assiste avec le temps à une évolution des types de contrats. De sa plus simple expression manuscrite, le contenu du contrat se complexifie et sa forme s'officialise. Du papier manuscrit, on passe au pseudo contrat légal, puis finalement à l'acte de procuration. La logique de cette évolution est bien de donner un caractère légitime, voire légal à l'acte de revente des appartements subventionnés par l'Etat. Notons encore que sur le plan de l'apparence et de la présentation (voir figures 3.5., 3.6., 3.7.), on peut également remarquer une tendance à la formalisation de ces trois types de contrats.

Quant aux modalités de la revente, les revendeurs et les acheteurs négocient à l'avance les différentes conditions de la transaction, qu'elles figurent ou non sur le contrat. Après avoir fixé le prix de l'appartement, il s'agit de discuter du mode de financement du logement. Les acheteurs expriment souvent le désir de reprendre le crédit étatique sans intérêt, lorsqu'ils rachètent un appartement qui n'a pas été payé cash. L'acheteur est alors mis au courant des conditions fixées par l'Etat (remboursement mensuel, amendes, récupération de l'appartement, etc.).

"Les acheteurs souhaitent reprendre le crédit, nous avons déjà payé plus de 10'000'000 VND (770), il ne leur reste plus que 12'000'000 VND (920) à payer... ils doivent également payer 1'000'000 VND (77) pour la commission... nous sommes allés chez le notaire, mais il ne voulait pas faire les papiers parce que l'appartement n'a pas encore de droit de propriété... alors on a fait des papiers à la main..." Femme, 27 ans, vendeuse de fruits

Ensuite, les deux parties précisent les obligations réciproques en matière de régularisation future de la revente. Pour les appartements qui sont payés à crédit, les acheteurs doivent attendre d'avoir remboursé totalement le crédit avant d'entreprendre ces démarches de transfert de propriété. Pour éviter de se faire duper, les acheteurs demandent parfois que les revendeurs s'engagent par écrit à réaliser, le moment venu, la procédure de régularisation de la revente. À titre de garantie, les acheteurs exigent que les revendeurs leur confient le contrat d'achat signé par les autorités, ainsi que tous les autres documents officiels obtenus lors de l'acquisition du logement. Il arrive aussi que les acheteurs retiennent une certaine somme sur le prix de vente de l'appartement, somme qui sera restituée aux revendeurs à la fin de la procédure.

"Les acheteurs ont retenu une certaine somme comme garantie qu'ils nous rendront dans deux ans, quand les papiers auront été faits... on a fait des papiers à la main, mais on a pris des témoins... si on ne tient pas parole, alors ils pourront porter plainte contre nous, ces papiers seront valables devant la loi... dans deux ans, on ira faire les transactions chez le notaire... ils ont pris tous les papiers de l'appartement, et ils se font passer pour des membres de notre famille, un de mes frères, cousins..." Homme, 29 ans, étudiant

"L'acheteur a repris le crédit, comme ça, on ne doit plus rien à l'Etat... dans 10 ans, on ira faire les papiers, on est honnête, on ne se dérobera pas à cette obligation, de toute façon, on l'a écrit sur le contrat... c'est le chef de voisinage qui nous a servi de témoin..." Femme, 66 ans, vendeuse de riz gluant

Enfin pour finaliser le contrat de vente, les deux parties tentent généralement de trouver des témoins pour légitimer la transaction et lui donner une apparence "légale". Au minimum, ils s'approcheront d'un voisin ou d'une connaissance pour qu'il appose sa signature sur le document. Mais il est aussi fréquent que les revendeurs et les acheteurs s'adressent à des représentants des pouvoirs publics qu'ils connaissent personnellement. Ils demandent par exemple à un chef de voisinage ou à un policier de la cité de contresigner le contrat de vente. Plus rarement, ils s'adressent aux autorités locales du quartier pour obtenir en plus de la signature, le timbre officiel du quartier. Si la seule signature d'un fonctionnaire de l'Etat est relativement facile à obtenir, il n'en est pas de même pour le timbre officiel du Comité populaire. Cependant, pour obtenir ce "gage de légalité", les revendeurs et les acheteurs sont prêts à consentir certaines dépenses supplémentaires et à tenter de corrompre des fonctionnaires.

"C'est nos voisins qui nous ont servis de témoins... le comité de gestion et le chef de voisinage savent bien qu'on a revendu la maison, les policiers aussi, mais on ne leur a pas dit qu'on avait revendu, on a simplement dit qu'on avait cédé la maison..." Homme, 40 ans, chauffeur

"Pour revendre l'appartement, je suis allée au comité de gestion du district 3, je leur ai franchement dit la vérité, il y a des gens qui avaient trop de dettes et qui n'osaient pas dire qu'ils voulaient revendre... ils ont attesté mais ils ont seulement signé le papier, ils ont refusé de mettre le cachet parce que la maison n'avait pas encore le droit de propriété..." Femme, 34 ans, recycleuse de cuivre

"C'est vraiment très difficile de faire tous les papiers, c'est compliqué et les gens ne connaissent rien... les autorités nous avaient promis de nous donner des papiers pour l'appartement, mais ils nous ont trompé... Il ne faut pas s'étonner qu'il se passe des "choses négatives", les gens sont malins et ils font ce qu'il faut pour obtenir des papiers officiels..." Femme, 80 ans, retraitée

La gentrification des sites de relogement

À travers une analyse des caractéristiques économiques des familles qui acquièrent un appartement dans les cités de relogement planifié, nous allons voir que l'on assiste à un phénomène de gentrification de la population des cités de relogement. Les foyers en difficulté, poussés à revendre leur appartement, sont progressivement remplacés par des familles économiquement plus favorisées.

Profil économique des acheteurs

En premier lieu, on remarque que les foyers qui achètent un appartement revendu sont moins impliqués dans l'économie informelle que les familles relogées par l'Etat. Le tableau 3.36. nous montre que si seulement 21% des femmes et 27% des hommes relogés travaillent dans le secteur étatique ou privé, cette proportion passe respectivement à 32% et 56% pour les actifs non relogés (acheteurs). Parmi les foyers non relogés, seulement 24% des femmes et 31% des hommes travaillent dans le secteur de la petite production marchande. Dans l'ensemble, ces résultats ne sont pas étonnants. En effet, la typologie architecturale des appartements et des cités de relogement n'est pas très propice à l'exercice d'activités économiques informelles à domicile ou à proximité du lieu de résidence. Comme nous l'avons vu, la fonction économique réduite des appartements et l'éloignement de l'espace public est plutôt un frein au développement de ce type d'activité.

Tableau 3.36.: Secteur d'activité des relogés et des non relogés

F= Femme (interviewée)

H= Homme (conjoint)

Secteur d'activité	Relogés		Non relogés	
	F (%)	H (%)	F (%)	H (%)
- secteur étatique	11.1	14.4	18.6	26.9
- secteur privé vietnamien et étranger	10.1	12.4	12.9	28.8
- secteur de la petite production marchande	43.4	63.1	24.3	30.8
Total actifs:	64.7	89.9	55.7	86.5
- femme au foyer	30.7	0.0	28.6	0.0
- sans emploi	0.0	2.3	2.9	0.0
- retraité, invalide, rentier	3.6	6.9	5.7	7.7
Total non actifs:	34.3	9.2	37.2	7.7
- autre secteur	1.0	1.0	7.1	5.8
Total	100.0	100.0	100.0	100.0
Effectif	414	305	70	52
Missing	1	110	0	18

Sources: Enquête EPFL 1997

"La plupart des acheteurs sont des fonctionnaires, ils viennent parfois de la province, de Hai Phong, et travaillent à Ho Chi Minh-Ville... je ne sais pas s'ils sont riches ou non, mais ce sont des douaniers, il y en a d'autres qui sont commerçants..." Femme, 35 ans, manucure

"Vous savez, on ne les voit jamais, ils partent travailler tôt le matin et ils reviennent tard le soir... avant de venir dans la cité, ils avaient déjà un travail, il y en a beaucoup qui sont fonctionnaires ou qui travaillent dans des entreprises... la plupart d'entre eux sont assez riches, ils sont très cultivés et se sont bien intégrés dans la cité..." Femme, 39 ans, gardienne d'enfants

Cette implication plus marquée des familles non relogées dans l'économie formelle se traduit également par une différence de revenus. En effet, les foyers qui ont racheté un appartement dans la cité ont des revenus plus importants que les familles évacuées du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe*. Les revenus médians per capita⁷³ varient entre 300'000 VND et 400'000 VND pour ces deux populations. Notons cependant

⁷³ Nous avons utilisé comme indicateur du revenu des foyers, le revenu per capita. En effet, la taille moyenne des foyers non relogés est de 20% inférieure à celle des familles relogées par l'Etat ce qui rend difficile la comparaison des revenus

que la forme de ces deux distributions est assez similaire bien qu'elle révèle une dispersion plus importante pour les foyers non relogés. Relevons que près de 30% des foyers qui ont racheté un appartement dans les cités ne déclarent pas de revenus, contre seulement 9% des familles relogées. Une partie importante des foyers acheteurs seraient donc dépendants financièrement de parents qui ne partagent pas le même lieu de résidence.

Des pauvres remplacés par des riches

On assiste donc à un processus de gentrification de la population qui réside dans les cités. L'exclusion progressive des plus démunies favorise l'arrivée d'habitants économiquement plus favorisés. Ces effets de glissement sont fréquents dans les programmes publics de logement social, et ce particulièrement dans les pays en voie de développement. Dans le cas du programme de relogement planifié *Nhieu Loc-Thi Nghe*, il faut relever que ce processus de *gentrification* est peu important, dans la mesure où la différence de niveau de vie entre la population relogée par l'Etat et les acheteurs non bénéficiaires du programme n'est pas très significative. Cependant, il faut tout de même relever que la population relogée par l'Etat est sensible à ces changements et perçoit généralement les nouveaux arrivants comme des habitants provenant d'un milieu économiquement plus favorisé et mieux éduqué.

"Ici, dans notre bâtiment, la plupart des familles pauvres sont parties, il y en a beaucoup qui sont parties à Hoc Mon... la plupart des acheteurs ont un travail stable et des revenus réguliers... je ne sais pas exactement ce qu'ils font, mais je pense qu'ils sont assez riches..." Femme, 42 ans, chômeuse

"Ce sont des gens aisés qui viennent ici, sinon comment pourraient-ils acheter un appartement... en haut, les appartements coûtent en tout cas 20 lingots (7700) et en bas c'est 30 lingots (11500)... c'est des fonctionnaires, ils travaillent du matin au soir..." Femme, 44 ans, chômeuse

Les écarts économiques qui distinguent ces deux populations n'influencent pas négativement l'intégration sociale des nouveaux arrivants. Au contraire, ces nouvelles familles se distinguent par leur apparente facilité à s'intégrer parmi des foyers relogés par l'Etat. Les tactiques d'intégration développées par les foyers non relogés semblent s'appuyer essentiellement sur leur aptitude à la discrétion et à la conciliation. Par contre, la plupart de ces familles ne participent pas, ou très peu à la vie communautaire dans les immeubles. Elles se conforment généralement aux règles formelles de la vie collective, notamment en matière d'hygiène et de bruit, mais elles ne développent que rarement des relations d'amitié ou de solidarité avec leurs voisins directs. En effet, les motivations qui poussent les foyers non relogés à s'installer dans des immeubles collectifs sont de nature économique, architecturale, elles n'ont que rarement une visée communautaire. Cela n'est pas étonnant dans la mesure où la vie dans un immeuble collectif n'est généralement pas perçue comme favorable au développement de relations sociales intimes. On peut d'ailleurs penser que l'attitude de ces nouveaux résidents participe, à terme, au renforcement de la tendance qui pousse les familles à se replier sur elles-mêmes et à réduire leurs réseaux de sociabilité externes. Comme nous l'avons vu, cela pourrait se traduire alors par l'affirmation de modes de vie plus individualistes et par un désengagement des habitants dans les activités communautaires.

"Ce sont des gens très cultivés, ils ont beaucoup de savoir vivre, alors ils se sont assimilés facilement aux anciens évacués... quand nous avons quelque chose à demander aux autorités, alors ils sont d'accord avec nous... mais il y a une différence entre l'ancien quartier et le nouveau, avant on était ensemble depuis longtemps, les relations étaient plus intimes, mais depuis qu'on est ici, il y a beaucoup de gens qui sont partis... étant donné la différence de nos situations financières, on a très peu de contact avec les nouveaux, on se voit très rarement et les relations sont moins bonnes qu'avant..." Homme, 45 ans, mototaxi

3.10.5. Le développement de nouvelles zones d'habitat précaire

Après avoir trouvé, puis négocié avec les acheteurs les modalités de la revente, les foyers s'attèlent à rechercher un nouveau lieu de résidence. Nous allons voir maintenant quelles sont les aspirations et les contraintes qui motivent la destination résidentielle du foyer.

Aspirations résidentielles et contraintes économiques

En matière de recherche de logement, nous avons vu que les choix réalisés par les foyers sont largement dépendants de leur situation socioéconomique et de leurs expériences résidentielles passées. En fonction d'un ensemble de valeurs, de normes et de principes systématisés et intériorisés, les membres du foyer évaluent les diverses alternatives résidentielles possibles. Les différentes caractéristiques du logement sont alors perçues comme des facteurs d'attraction ou de répulsion. Cependant, si le choix résidentiel vise à satisfaire au mieux les aspirations résidentielles des foyers, il est aussi étroitement dépendant des

contraintes auxquelles sont liées les familles (RAPOPORT 1985). Dans notre cas, ces contraintes sont de nature essentiellement économique. En effet, lorsqu'ils existent, les fonds propres dont disposent les foyers sont constitués des compensations et du bénéfice réalisé lors de la revente. Rappelons que de nombreux foyers étaient endettés et ont dû consacrer une partie de leurs bénéfices au remboursement de leurs créanciers. Si certaines familles ont parfois près de 50'000'000 VND (3850) en poche, d'autres se contentent de quelques millions de dongs. À cause des taux d'intérêt et des risques d'endettement, rares sont les familles qui souhaitent contracter un crédit pour acquérir leur nouvelle résidence.

En ce qui concerne leurs aspirations résidentielles, on constate que la plupart des familles souhaitent acquérir en premier lieu une maison individuelle. Si cette volonté d'avoir un "chez soi" renvoie à un souhait d'indépendance et d'intimité familiale, elle peut également être perçue comme une stratégie familiale d'investissement sur le long terme, pour les générations futures. En effet, la résidence familiale reste le pilier central de la culture confucianiste, le garant de la stabilité et de l'harmonie familiale, mais aussi le lieu principal de socialisation des enfants. La typologie de la maison individuelle (compartiment chinois) est aussi évolutive. Cette forme d'habitat peut se développer en hauteur et s'adapter dans le temps aux aspirations spatiales du foyer. Rappelons encore que pour les vietnamiens, la maison individuelle garantit aussi un accès direct à l'espace public, caractéristique perçue comme indispensable à l'exercice d'activités économiques à domicile ou à proximité de la maison.

"J'ai l'intention de revendre et quand on aura trouvé un endroit qui nous plaît, alors on partira... on veut acheter un terrain et construire une maison, quand on habite sur le sol, c'est plus facile de travailler... on souhaite acheter un terrain de plus de 60m², on construira la maison sur une longueur de 10m, et on réservera le reste pour faire du commerce... en plus, on pourra construire un étage pour le louer... on aura moins de dépenses et surtout moins de soucis..." Homme, 55 ans, couturier

"J'avais très peur de ne pas avoir de maison pour les enfants, même maintenant, rien que d'y penser j'en ai la chair de poule... à n'importe quel prix, je voulais acheter un terrain et construire une petite cabane, quitte à en mourir, jamais, je n'aurais voulu louer une maison, il faut penser aux enfants qui vont grandir et je voulais qu'ils aient un logement stable..." Femme, 39 ans, vendeuse de fruits

En second lieu, on constate que le relogement a été une expérience généralement pénible pour les foyers qui ont revendu. Pour cette raison, ces derniers éprouvent une certaine appréhension face au risque d'une nouvelle évacuation et recherchent une alternative résidentielle qui semble leur garantir une certaine sécurité foncière et immobilière. Dans la mesure du possible, les foyers essaient donc de trouver un terrain ou une maison bénéficiant d'une certaine base légale. Dans un premier temps, ils contrôlent que leur futur logement ne soit pas situé dans une zone d'aménagement et que le vendeur possède des papiers légaux ou qu'il fournisse des garanties suffisantes en matière de sécurité résidentielle.

"On s'est renseigné auprès de la commune, ils nous ont dit que la région ne sera pas évacuée... les autorités du district nous avaient dit qu'on avait le droit d'acheter des maisons ou des terrains dans des zones aménagées, par contre on n'avait pas le droit d'acheter une maison dans une zone d'évacuation... ils nous avaient dit: si vous le faites, ça sera tant pis pour vous... ici, le propriétaire a tous les papiers légaux, et ça n'est pas une zone d'évacuation, alors on a tout de suite acheté..." Femme, 41 ans, vendeuse de produits ménagers

"Je suis déjà allé me renseigner auprès des autorités, ils m'ont dit que cette région était une zone résidentielle et qu'elle ne serait pas évacuée... ils nous ont fait venir à des réunions et ils nous ont demandé de payer 3'000'000 VND (230) pour avoir une adresse, des papiers légaux pour la maison et un compteur pour l'électricité... on n'a pas encore cette somme (rire), mais dès qu'on pourra payer, on payera..." Femme, 39 ans, vendeuse de fruits

En dernier lieu, la localisation du logement est aussi perçue comme un des critères importants dans le choix du nouveau lieu de résidence. Tout d'abord, l'emplacement de la future maison doit être situé, si possible, dans un endroit économiquement favorable. Les foyers évaluent le potentiel et le dynamisme économique de la zone résidentielle et les possibilités de travail ou d'intégration dans les réseaux économiques existants. Cet aspect est particulièrement important pour les familles qui souhaitent exercer une activité économique (commerce, production, services) à domicile. Cependant, il faut rappeler ici que du point de vue économique, les zones périphériques ont particulièrement mauvaise réputation, même si elles offrent les opportunités les plus intéressantes.

Destination périphérie

Concernant la destination effective des foyers qui ont revendu leur logement, le tableau 3.37. montre que seul un tiers d'entre eux auraient trouvé un logement dans leur ancien quartier, au bord du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* ou dans leur ancien district. Rappelons qu'il s'agit des districts urbains centraux 1, 3 et *Phu Nhuan* ainsi que les districts urbains intermédiaires *Binh Thanh* et *Tan Binh*. Nous voyons alors

que 46% de familles sont partis s'installer dans d'autres districts urbains et 21% dans des districts ruraux ou en province.

Tableau 3.37.: Destination effective des foyers qui ont revendu leur appartement

Destination effective	%
- dans l'ancien quartier	4.8
- dans le même district urbain	27.7
- dans un autre district urbain	46.4
- dans un district rural ou en province	21.1
Total	100.0
Effectif	165
Missing ⁷⁴	250

Sources: Enquête EPFL 1997

L'analyse qualitative des entretiens que nous avons réalisés précise un peu ces résultats et leur donne une signification légèrement différente. Il semble en effet que d'une manière générale le choix du lieu de résidence suit une double logique.

De même que pour les foyers qui n'ont pas pu accéder au relogement planifié, seule une petite proportion des familles choisit de s'installer dans des zones résidentielles centrales, dans l'ancien quartier ou le district de relogement. En effet, les prix du marché foncier et immobilier dans le centre de la métropole sont tels que, mis à part les foyers économiquement favorisés, la majorité des familles qui optent pour cette alternative résidentielle, sont obligées de louer leur logement. Elles louent un espace chez des connaissances ou s'entassent dans un logement de dimension réduite. Comme nous l'avons vu, cette option résidentielle est perçue de manière négative par la population dans la mesure où elle ne vise pas à l'acquisition d'un bien immobilier et perpétue une forme d'insécurité résidentielle. De plus, les prix des loyers dans le centre de la ville sont souvent plus élevés que la somme que les familles consacraient au remboursement du crédit lorsqu'ils habitaient dans la cité.

"Je vous le dis franchement, maintenant je fuis les prêteurs, j'ai encore une dette de plus de 30'000'000 VND (2300)... je ne sais pas pourquoi j'ai tant de dettes... les dettes se multiplient sans arrêt... Même en revendant l'appartement, on n'a pas pu rembourser tout le monde... maintenant on loue ici à 500'000 VND (38)..." Femme, 44 ans, ancienne barmaid

"Il n'y a que les riches qui peuvent retourner au centre ville, sinon vous êtes obligés de louer un logement... Parmi les gens qui ont revendu, il y en a qui n'avaient plus rien après avoir remboursé leurs dettes, alors ils sont retournés dans le centre, ils s'entassent dans un tout petit logement... ils s'installent là-bas parce que c'est plus facile de trouver du travail, parce que c'est le centre ville..." Homme, 41 ans, cyclo-pousse

Parallèlement à ces familles qui souhaitent rester dans le centre de la cité, le plus grand nombre préfère trouver une solution de relogement plus stable et acquérir ou construire une petite maison dans des quartiers plus périphériques. Certains districts urbains intermédiaires, en voie d'urbanisation, offrent les solutions les plus adaptées aux moyens économiques limités des foyers. Il s'agit principalement des districts urbains 12, *Tan Binh*, *Go Vap* et de manière plus marginale *Binh Thanh*. Quant aux foyers les plus défavorisés, ils sont souvent obligés de chercher un terrain ou une maison dans les districts urbains périphériques ou dans les district ruraux. Il semble que les districts ruraux de *Hoc Mon*, *Binh Chanh* et *Thu Duc* sont ceux qui attirent le plus de familles.

Concernant les prix du marché immobilier, nous avons vu qu'il était difficile de trouver une maison à moins de 50'000'000 VND (3850) dans les districts urbains intermédiaires. Pour les prix des terrains, il est difficile d'acquérir une parcelle de 40m² pour moins de 10'000'000 VND (770) dans les districts urbains intermédiaires et 5'000'000 VND (380) dans les districts urbains et ruraux périphériques. En plus du prix du terrain, les foyers devront encore déboursier au minimum 5'000'000 VND (770) pour réaliser une construction précaire (matériaux de récupération). Cependant, rappelons ici que les objets fonciers ou immobiliers bon marché ne possèdent que rarement des papiers légaux et qu'ils sont parfois situés dans des zones d'aménagement dans lesquelles les constructions et les transferts de propriété sont interdits.

"Dans ce coin, les terrains sont relativement bon marché, mais c'est vraiment loin du centre... quand on est arrivé, il n'y avait pas de maisons, il n'y avait que des jardins et des légumes... on a dû désherber, il y avait des hautes herbes et seulement après on a pu construire la maison..." Homme, 38 ans, tricycle

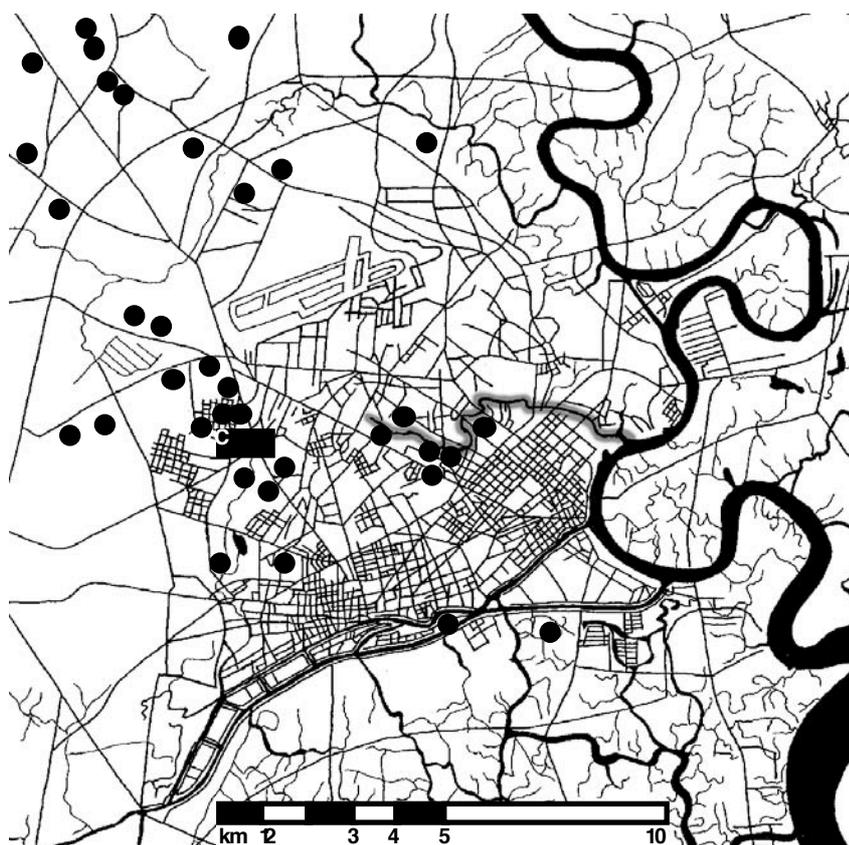
*"Dans la cité, les plus pauvres doivent s'avouer vaincus et revendre leur appartement... ils sont obligés de partir en banlieue, à *Go Vap*, à *Hanh Thông Tây* ou à *Hoc Mon*... là-bas, ils ouvrent une sorte de bistro, ou bien ils achètent un véhicule qu'ils peuvent entreposer dans leur maison, ou bien ils réparent des motos..."* Homme, 65 ans, retraité, chef de voisinage

⁷⁴ Le taux de non-réponse est ici particulièrement élevé. Au vu du caractère illégal de la revente, on peut penser que la majorité des foyers revendeurs ont quitté discrètement la cité et ont souhaité rester relativement secrets quant à leur destination résidentielle définitive.

"La plupart sont partis à Hoc Mon, là-bas, le terrain coûte seulement 2 lingots (770) et avec quelques feuilles, ils peuvent construire une maison provisoire... ils sont tous partis dans des zones périphériques, ils n'avaient pas les moyens financiers pour retourner dans le centre de la ville..." Femme, 39 ans, vendeuse de pain

On voit donc que le choix du logement est particulièrement dépendant de moyens financiers disponibles par les familles. Si les foyers arrivent à satisfaire leurs aspirations résidentielles en matière de typologie de l'habitat (multifonctionnalité, accès direct à la rue, évolutivité), ils doivent souvent se résoudre à une relative insécurité résidentielle et surtout à une localisation dans la périphérie métropolitaine. Rappelons également que les zones résidentielles situées dans les districts intermédiaires et périphériques, plus faiblement urbanisés, sont souvent sous-équipées (marchés, écoles, dispensaires, transports publics, etc.).

Figure 3.8.: Destination des foyers qui ont quitté la cité de relogement *Huynh Van Chinh*



La figure 3.8. illustre la destination choisie par les 35 foyers recensés qui ont quitté la cité *Huynh Van Chinh*. Si une minorité des familles est allée s'installer dans ou à proximité de leur ancien lieu de résidence dans le district 3, la majorité d'entre elles ont opté pour des zones résidentielles périphériques, principalement dans les districts *Tan Binh*, *Go Vap* et *Hoc Mon* (nouvellement district 12). Parmi ceux-ci, bon nombre ont trouvé un logement à proximité de la cité de relogement. Cela n'est pas étonnant dans la mesure où la cité *Huynh Van Chinh* est située en périphérie et que dans ces zones urbaines, les prix du marché foncier et immobilier restent relativement abordables.

Reproduction de l'habitat précaire

Mis à part les familles qui sont retournées louer un logement dans le centre de la métropole, la plupart des foyers, qui ont revendu, achètent ou construisent une maison dans des zones résidentielles intermédiaires ou périphériques. Dans la plupart des cas, la typologie de ces maisons s'apparente largement au compartiment chinois, dans une version plus réduite et souvent plus précaire. Constitué souvent d'une seule pièce habitable accessible directement depuis la rue, l'espace résidentiel se caractérise par sa multifonctionnalité et son potentiel évolutif.

La plupart de ces compartiments sont autoconstruits, autoproduits ou rénovés par les membres du foyer ou de la famille élargie. En matière de mise en œuvre, les technologies constructives sont rudimentaires et les foyers ont souvent recours à l'utilisation de matériaux de récupération (bois, tôle, fenêtres, portes) et parfois à des matériaux traditionnels (bambou, paille, feuilles). Les constructions sont souvent de mauvaise qualité et se dégradent rapidement.

"J'ai construit cette maison moi-même, j'étais maçon quand j'étais jeune, mais j'ai arrêté depuis longtemps... la construction a coûté 20'000'000 VND (1540), avec le terrain, ça nous a fait plus de 30'000'000 VND (2300)... j'ai dessiné le plan de la maison et des ouvriers l'ont construite selon le plan... j'ai acheté des vieux matériaux que des commerçants ont racheté à des évacués, ça coûte moins cher, j'ai acheté les poutres, le plafond, les portes, les fenêtres, ça coûte la moitié du prix normal..." Homme, 44 ans, vendeur de soupe

"Pour la maison de ma soeur, les matériaux ont coûté seulement 2 lingots (770), j'ai construit la maison avec un copain en quatre jours, et on a encore pris deux jours pour la peinture... on a fait les murs en brique, il n'y a pas du tout de béton, on n'avait pas assez d'argent pour le béton... j'ai travaillé gratuitement parce que c'était pour la famille..." Homme, 37 ans, maçon

"Cette maison nous a coûté un peu plus de 3 lingots (1150)... on l'a un peu retapée, la réparation a coûté près de 2 lingots (770)... nous avons fait les réparations nous-mêmes, nous avons juste acheté les matériaux, on a construit des nouveaux murs, refait le toit, avant, les murs étaient en feuilles et le toit en tôle était troué..." Homme, 19 ans, vendeur de matériaux de récupération

En ce qui concerne les infrastructures, ces nouvelles habitations sont le plus souvent sous-équipées. Pour l'approvisionnement en eau et en électricité, les foyers font le plus souvent des raccordements informels. Les familles se raccordent au compteur de voisins ou à celui de l'ancien propriétaire. Comme nous l'avons vu, les familles raccordées payent l'eau et l'électricité au prix fort, les revendeurs profitant de leur situation de monopole. Pour l'eau, une partie des foyers font face à cette situation en réalisant des forages et en exploitant directement les eaux souterraines. Quant à l'évacuation des eaux claires et usées, il est à noter que la grande majorité des zones résidentielles dans lesquelles s'installent les foyers ne sont pas raccordées à un système d'égout ou de drainage. Si une grande partie des familles optent pour la réalisation de fosses septiques, elles restent à la merci des risques d'inondations pendant la saison des pluies.

"On a du faire un raccordement pour l'électricité, ça coûte cher, ça coûte plus de 1'000 VND (0.1) par Kilowatt, alors que le prix étatique c'est seulement 500 VND (0.05)... pour l'eau aussi, on a fait un raccordement qui nous coûte 50'000 VND (3.8) pas mois... le forage d'un puits, ça coûte plus d'un million, et on n'avait pas assez d'argent pour le faire... de toute façon, on ne peut pas boire cette eau, elle est trouble, elle est de couleur jaunâtre, alors on doit la bouillir... on donne l'eau bouillie aux enfants, mais moi je la bois comme ça, cul sec (rire)..." Homme, 45 ans, cyclo-pousse

"Les ouvriers ont construit la maison en 10 jours, c'est des voisins, mon mari a aussi réalisé quelques travaux... pour l'eau, on a dû creuser un puits, mais l'eau n'est pas potable... pour les toilettes, ils ont construit une double fosse... pendant la saison des pluies, il y a beaucoup d'eau qui stagne, alors on a surélevé le plancher de près de 50 cm..." Femme, 41 ans, vendeuse de produits ménagers

Finalement, en matière de statut d'occupation et de résidence, on constate que de nombreux foyers sont confrontés à une situation d'illégalité et d'insécurité. La plupart des transactions se font finalement sans aucune base légale, sur la base de contrats manuscrits. Si l'origine des terrains ou de la maison est souvent légitime, rares sont les foyers qui possèdent un certificat de droit d'usage du sol ou de droit de propriété pour la maison. Lors de l'acquisition du bien foncier ou immobilier, les familles ne réalisent pas souvent les nombreuses procédures administratives qui légalisent la transaction. La régularisation de l'occupation va se faire de manière progressive, en fonction des aspirations du foyer ou de la pression des autorités.

En ce qui concerne le permis de résidence, de nombreux foyers ne bénéficient pas d'un carnet de résidence permanent et doivent se contenter d'un statut provisoire. Contraints dans certains cas à laisser leur adresse permanente dans la cité, les foyers revendeurs doivent négocier régulièrement avec les autorités locales la prolongation de leur permis de résidence.

"J'ai acheté ce terrain parce qu'il ne coûtait que 10'000'000 VND (770), le problème c'est que le propriétaire n'a pas de papiers légaux... la voisine d'en face est ici depuis 5 ans, et lorsqu'elle s'est installée, elle a entendu dire que la région serait aménagée... mais jusqu'ici, rien ne s'est encore passé... de toute façon, on n'avait pas le choix, on ne pouvait qu'acheter un terrain sans papiers, ça coûte moins cher..." Homme, 44 ans, vendeur de soupe

"J'ai dit aux policiers du Khu Vuc: je ne suis pas un délinquant, je ne suis pas coupable, ma pauvreté est mon seul délit... finalement, ils ont accepté d'être témoins de l'achat de la maison, mais ils n'ont pas signé... je sais que les papiers de cette maison n'ont pas de valeur, parce que ce sont des papiers faits à la main... pour faire la légalisation de la maison, il faudrait avoir plus de 2 lingots (770)... on a vraiment très peur..." Homme, 55 ans, cordonnier

3.10.6. Les risques de dégradation des conditions de vie

Le choix du logement et la destination des foyers qui ont revendu leur appartement sont largement liés à leurs moyens financiers. Malgré les bénéfices réalisés lors de la revente des appartements, les moyens financiers disponibles par les familles sont modestes face aux exigences du marché foncier et immobilier de la métropole. Nous avons vu qu'une majorité d'entre eux sont obligés de s'installer en périphérie et bien souvent ces habitations reproduisent la typologie du compartiment précaire. Si cette tactique résidentielle permet au foyer de réduire de manière drastique ses charges locatives, nous allons voir qu'elle ne facilite pas forcément la reconversion économique des membres actifs de la famille. Ces foyers ne sont donc pas à l'abri d'une mobilité sociale descendante et du risque de dégradation de leur situation résidentielle.

Amélioration provisoire des conditions de vie

Dans la plupart des cas, la revente de l'appartement est suivie d'une amélioration rapide de la situation économique du foyer. Mis à part le bénéfice réalisé dans l'opération, les foyers qui ont acheté ou construit une nouvelle maison n'ont plus de charges locatives importantes à payer. Ils n'ont qu'à s'acquitter des frais liés à l'approvisionnement en eau, en électricité et de la taxe des ordures, ce qui représente quelques dizaines de milliers de dongs par mois. À titre d'exemple, rappelons qu'avant le relogement, la part médiane des revenus que les familles consacraient aux charges locatives ne s'élevait qu'à 4%, soit à environ 60'000 VND (4.6) par mois. Pour certaines familles, le déménagement met également un terme à une plus ou moins longue période d'endettement. Même si nous avons vu que les foyers relogés avaient depuis toujours recours au petit crédit informel, ils le faisaient le plus souvent de manière irrégulière pour pallier temporairement des situations économiquement difficiles. Le relogement a poussé un certain nombre de foyers à emprunter de manière beaucoup plus régulière, voire de façon permanente. À cause des taux usuraires pratiqués par les petits prêteurs informels, certaines familles n'ont pu échapper au cercle vicieux du surendettement et n'arrivaient plus à satisfaire les exigences des différents prêteurs à qui elles avaient eu recours.

Si pratiquement toutes les familles accueillent avec soulagement la réduction de leurs charges locatives, une partie d'entre elles reste confrontée aux difficultés relatives à tout changement de lieu de résidence. Même si nous n'avons que peu d'informations à ce sujet, on peut penser que ce nouveau déménagement a contribué à la détérioration de leurs conditions de travail, et de leurs revenus. Les actifs se plaignent principalement de la difficulté qu'ils rencontrent à tisser de nouveaux réseaux économiques et du faible dynamisme des zones métropolitaines périphériques. Pour ceux qui ont décidé de maintenir leurs activités économiques dans le centre de la métropole, les déplacements représentent une source de fatigue et de dépenses importantes. Par contre, il semble que la nouvelle typologie de leur habitat facilite plutôt un usage professionnel de leur logement.

"Pendant ces six mois passés à Tan Binh, j'étais affreusement maigre, j'avais vraiment trop de soucis... vous voyez, logement stable, métier heureux... en venant ici, on a pu payer toutes nos dettes, il ne nous restait plus d'argent, mais on n'avait plus de dettes comme avant... maintenant, le problème ici c'est le travail, il y a moins de clients, les gens n'ont pas d'argent et il y a aussi les contrôles policiers..." Femme, 39 ans, vendeuse de fruits

"Il y a un grand décalage entre la vie de là-bas et celle des régions périphériques... ici, les gens s'entraident plus, ils nous aiment bien, il y a moins de monde, mais il y a plus de sécurité que dans le centre... le problème principal, c'est que là-bas, vous gagniez 10'000 VND (0.8) chaque jour, alors qu'ici, vous ne gagnez que 2'000 VND (1.5), il y a des gens qui n'arrivent pas à vivre avec ça..." Homme, 44 ans, vendeur de soupe

Ce nouveau déplacement entraîne encore d'autres effets négatifs. La mauvaise qualité du nouveau logement et l'absence de certaines infrastructures posent aux foyers des problèmes d'ordre sanitaire. Les murs et les toitures ne sont pas toujours étanches et la saison des pluies apporte son lot d'inondations, plus ou moins persistantes. En plus de ces désagréments, les foyers à la recherche d'une certaine sécurité résidentielle deviennent sensibles aux risques inhérents à leurs statuts d'occupation et de résidence irréguliers. Rappelons que l'expérience du programme de relogement planifié leur a fait prendre conscience de la capacité de l'État à intervenir de façon déterminée dans l'aménagement de zones urbaines spontanées.

"Ici, on a beaucoup moins de soucis, parce qu'on a pas le crédit à payer, mais quand il pleut, on a beaucoup de problèmes... l'eau de l'étang monte et entre dans la maison, et à deux heures du matin, il faut écoper... lorsqu'on a acheté la maison, on ne s'est pas rendu compte de ce problème..." Femme, 50 ans, vendeuse de légumes

"Lors de la première évacuation, on faisait partie du programme de relogement, on a habité là-bas pendant plusieurs années... mais maintenant, si on était encore évacué, on perdrait tout, absolument tout, on finirait les mains vides, on a vraiment peur de ça..." Homme, 40 ans, chauffeur

Vers une augmentation des nomades urbains

Après avoir revendu leur appartement, une majorité des familles exclues de fait du programme de relogement planifié s'installe souvent de manière précaire dans les zones périphériques de la ville. Une autre partie, minoritaire, préfère rester dans le centre de la métropole quitte à devoir prendre, faute de moyens, un logement en location. Si le choix de quitter les cités de relogement permet aux foyers de réduire de manière radicale leurs charges locatives, ce "choix" résidentiel ne leur permet pas toujours de stabiliser leur situation économique. Certains foyers qui ont acquis un logement en périphérie sont alors tentés de se rapprocher du centre de la métropole pour faciliter leur accès à l'emploi. Cela implique parfois un nouveau déménagement, mais avec cette fois la perspective de devenir de simples locataires. Si cette option résidentielle est celle que partage la majorité des plus démunis qui résident à Ho Chi Minh-Ville⁷⁵, elle est néanmoins perçue par les foyers comme une forme de régression sociale. Pour nombre d'entre eux, la location d'un logement représente une forme d'alternative résidentielle de dernier recours. En effet, dans les croyances populaires, la stabilité de l'habitat est indispensable et indissociable à la réussite professionnelle. En prenant un logement en location, une famille perd non seulement son statut de propriétaire, mais doit également faire face à de nouvelles charges locatives. De ce fait, les foyers associent souvent à ce mode d'habiter le risque d'appauvrissement familial.

Même si nous avons peu d'informations au sujet de ces familles en difficulté, il semble que certaines d'entre elles, poussées à retourner dans le centre ville, n'arrivent pas à s'intégrer économiquement à leur nouveau quartier. Il peut alors s'en suivre une lente dégradation des conditions de vie et ces habitants n'ont finalement d'autre choix que celui de changer une nouvelle fois de logement. Tout porte à croire que certaines familles évacuées des berges du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* et relogées par l'Etat aient fait l'expérience d'une mobilité sociale descendante de ce type et sont devenus de véritables "nomades urbains", sans lieu de résidence, sans véritable port d'attache. On peut penser que cette situation ne peut être considérée comme une période de transition et que l'intégration de ces familles à la vie urbaine semble largement compromise.

"Vous savez, avec l'argent qu'ils ont reçu, ils ont remboursé leurs dettes et après il ne leur restait plus rien... les plus pauvres ne savaient pas où aller, alors ils ont du aller habiter sous un pont, ou dans des petites pensions... je vous le dis vraiment, je travaille beaucoup, je vais dans tous les coins de la ville et j'ai vu beaucoup de foyers qui ont dû s'installer dans la rue... j'en ai même vu qui avaient acheté une barque pour vivre dessus..." Homme, 45 ans, cyclo-pousse

"Les gens relogés sont obligés de quitter la cité, et ils deviennent des nomades malgré eux... nous sommes d'accord d'être relogés dans des appartements propres, aérés, de quitter les trous à rats, et c'est bien de faire cela, mais les gens qui se sont installés dans les cités ne peuvent pas y rester parce qu'ils ont trop de difficultés, ils ne peuvent pas payer le crédit étatique, ces gens gagnent seulement 20, 30, 40'000 VND (3) par jour... avant, ils habitaient dans des trous à rats, mais ils n'avaient pas de crédit à payer et même avec l'argent qu'ils gagnaient chaque jour, ils arrivaient à en mettre de côté... il y en a beaucoup qui sont partis comme nous, on est tous dispersés, on est tous en train d'errer chacun de son côté... j'ai un copain qui est parti dans le quartier 5 de Tan Binh, c'est une zone qui va être évacuée, alors il s'est installé là-bas en attendant, il loue une petite maison... c'est toujours les pauvres qui doivent partir et c'est seulement les riches qui peuvent rester, c'est vraiment malheureux..." Homme, 36 ans, maçon

3.10.7. La revente comme phénomène d'exclusion

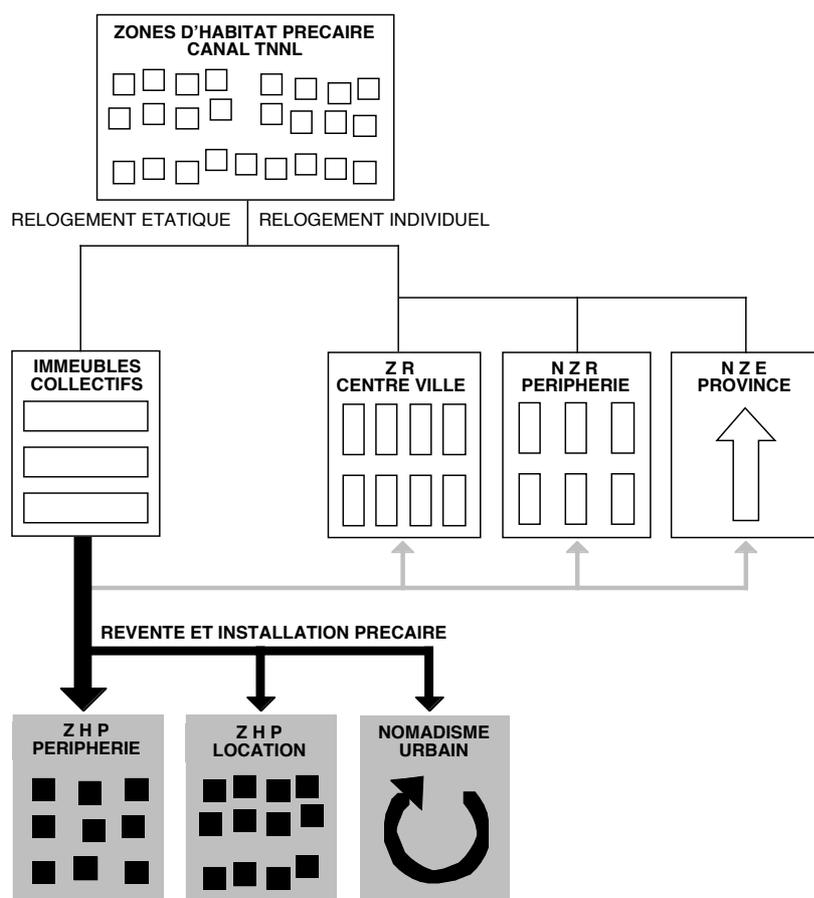
Nous avons vu précédemment que les objectifs prioritaires du programme de relogement planifié *Nhieu Loc-Thi Nghe* visaient en premier lieu à stabiliser et, si possible, à améliorer les conditions de vie des familles évacuées des berges du canal. Nous avons montré précédemment que, par manque de moyens, une partie de la population n'a pas pu accéder au relogement planifié et a été contrainte de se reloger par ses propres moyens. Ces foyers exclus du programme avant le relogement ont dû opter pour un mode de "relogement précaire" le plus souvent dans des zones périphériques. Les familles les plus défavorisées qui n'avaient pas assez de moyens pour acquérir un logement et ont été contraintes de prendre un logement en location. À travers ce phénomène d'"intégration sélective" de la population évacuée au programme étatique, nous avons vu que les autorités risquaient, à terme, de voir se développer de nouvelles zones d'habitat précaire en périphérie de la ville mais surtout qu'une partie des familles exclues risquait de voir ses conditions de vie et sa situation résidentielle se dégrader.

D'autre part, il faut aussi relever qu'après le relogement planifié, une partie importante des familles qui a réussi à acquérir un appartement subventionné est également victime d'un phénomène d'exclusion. N'arrivant plus à faire face à l'augmentation de leurs charges locatives, à la dégradation de leurs

⁷⁵ Nous n'avons malheureusement pas de données fiables sur l'ampleur du marché locatif à HCMV. Cependant, on peut penser que ce phénomène est assez important. Rappelons ici que dans les zones d'habitat précaire du canal NLTN, entre 10% et 40% des propriétaires de maison louaient une partie de leur maison à des locataires.

conditions de travail et/ou à des problèmes d'endettement, certains foyers ont préféré revendre illégalement leur appartement et quitter les immeubles de relogement. Malgré le bénéfice réalisé par la transaction, une grande partie des familles qui ont revendu leur appartement est obligée d'opter pour une forme de "réinstallation précaire" en périphérie de la métropole. En plus de participer au développement de nouvelles zones d'habitat précaire en périphérie, ces familles ont de la difficulté à stabiliser leur situation économique après déménagement. D'autres foyers, souvent par manque de moyens financiers, se rapprochent du centre ville et sont contraints de louer un logement. Parmi les foyers qui ont revendu, certains voient leurs conditions de vie se dégrader et éprouvent de la difficulté à s'intégrer économiquement dans leur nouveau quartier. Cet état de fait implique souvent de nouveaux désirs résidentiels et parfois de nouveaux déménagements. Il semble donc qu'une partie non négligeable des foyers exclus du programme fasse l'expérience d'une mobilité sociale descendante qui aboutit parfois à une forme de "nomadisme urbain". La figure 3.9. rend compte de manière schématique du phénomène de revente et des formes de réinstallation choisies par la population exclue après relogement.

Figure 3.9.: La revente ou l'exclusion des plus défavorisés après le relogement planifié



La revente qui peut être considérée comme un phénomène d'exclusion après le relogement, renforce le fait que le programme de relogement planifié *Nhieu Loc-Thi Nghe*, à côté des progrès apportés en matière d'hygiène et d'esthétique urbaine, n'a pas atteint les objectifs prioritaires qu'il s'était fixés, c'est-à-dire une stabilisation ou une amélioration des conditions de vie de la population évacuée.

Parmi les familles qui ont eu accès aux faveurs de l'Etat et qui ont acquis un logement étatique, une partie d'entre elles se voit contrainte de revendre leur logement et de se réinstaller de manière précaire dans des zones résidentielles sous-équipées, situées principalement en périphérie. En revendant leur logement, nous avons vu que ces familles avaient pu récupérer leurs compensations ainsi qu'une partie des subventions accordées par l'Etat⁷⁶. Cependant, la somme obtenue par les foyers a souvent été insuffisante pour que ces derniers puissent accéder à un logement stable situé à proximité du centre de la métropole. Au-delà du processus de gentrification des cités de relogement, tout nous laisse penser que la population non-relogée profite indirectement des subventions étatiques. En premier lieu, la forte demande pour les logements subventionnés revendus illégalement nous laisse supposer qu'ils sont

⁷⁶ Il s'agit principalement de l'exonération des taxes du droit d'usage du sol et des coûts des infrastructures réalisées par les autorités municipales. Rappelons ici que les bénéfices médians réalisés par les revendeurs représentent près de 40% du prix d'achat de l'appartement.

généralement vendus en dessous des prix du marché. Ensuite, en matière de financement, les foyers non-relogés, qui reprennent le crédit étatique accordé aux familles relogées, profitent des avantages d'un emprunt sans intérêt.

4. LE MICRO PROJET BINH TRUNG DONG

4.1. LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DU MICRO PROJET

La première spécificité du projet *Binh Trung Dong* (BTD) est d'être financé, conçu et mis en œuvre avec le concours de deux ONG étrangères: *Villes en Transition* et *ENDA-Vietnam*. Il s'inscrit dans le cadre d'un programme de développement urbain plus vaste financé par le Ministère Français des Affaires Etrangères et la Région Rhône-Alpes. Il convient de préciser qu'il va démarrer à la fin de la deuxième année du programme, c'est-à-dire à mi-parcours, suite à l'échec d'une première tentative de mise en place d'un projet de relogement participatif dans le quartier *Tan Dinh*, situé dans le District 1 de Ho Chi Minh-Ville. Cet antécédent a pesé de façon notable sur le déroulement du projet *Binh Trung Dong*.

4.1.1. De *Tan Dinh* à *Binh Trung Dong*

D'une certaine manière, le montage institutionnel du projet *Binh Trung Dong* va être directement conditionné par l'épisode *Tan Dinh*. En effet, la principale raison pour laquelle ce dernier ne peut aboutir réside dans le manque de soutien politique manifesté par les autorités du District 1. Le projet propose la restructuration d'une zone d'habitat précaire située dans une poche marécageuse en relogant sur place les habitants dans de petites unités de logements collectifs. Le contexte de forte pression immobilière que connaissent les districts centraux au moment du lancement du projet (1995) et en particulier le District 1 qui accueille alors le plus grand nombre de projets de type tertiaire ou de résidentiel de luxe de tout le pays, n'est pas favorable à une implication des autorités du district dans une petite opération à caractère social. Par contre, dès son origine, celle-ci est soutenue au niveau municipal par le Bureau de l'Architecte en chef et ses services techniques. C'est l'Architecte en chef qui, en réponse à la proposition de collaboration adressée par les ONG, choisit le quartier *Tan Dinh* comme site d'intervention en fonction des priorités définies par ses propres services¹.

De son côté, le district ne souhaite intervenir ni dans l'identification des besoins, ni dans la conception de l'opération, préférant désigner les autorités du quartier pour le représenter. Dans un premier temps, le dispositif de pilotage de la phase d'étude a impliqué 3 types d'acteurs:

- Au niveau local, le comité populaire du quartier est partie prenante dans la collecte des données (enquêtes socio-économiques, relevés divers), la définition des priorités en matière d'aménagement et supervise les activités d'appui socio-économique ainsi que les interventions légères sur les infrastructures.
- Au niveau municipal, le bureau de l'architecte en chef détache ses services techniques (Institut d'Urbanisme) pour collaborer avec les ONG (*Villes en Transition*) sur l'étude d'aménagement et valide ensuite les propositions d'aménagement. Dans les faits, les propositions sont essentiellement portées par *Villes en Transition*, la collaboration avec l'Institut d'Urbanisme se limitant à un apport de données cartographiques et à la mise à disposition de locaux². Notons ici que la forme et la nature de cette collaboration n'a jamais fait l'objet d'une formalisation écrite. Il faut en revanche souligner l'ouverture dont fait preuve l'architecte en chef en soutenant, au nom du caractère "pilote" du projet, des propositions qui s'écartent nettement des normes urbanistiques en vigueur.
- L'Association des Jeunes du Vietnam, partenaire des ONG (*ENDA-Vietnam*) sur les aspects de développement communautaire, est l'opérateur des activités de terrain auprès de la population du quartier. Nous reviendrons plus loin sur les spécificités de cette organisation de masse qui joue un rôle important dans le projet *Binh Trung Dong*.

¹ En 1995, le quartier *Tan Dinh* un des derniers quartiers du District 1 à renfermer des poches d'habitat précaire sans faire l'objet de plan d'aménagement détaillé.

² L'Institut d'urbanisme a détaché trois collaborateurs sur l'étude d'aménagement: une architecte confirmée, un jeune architecte et une dessinatrice. Cependant, sa contribution n'a pas dépassé les deux points évoqués. En effet, cette collaboration n'a pas donné lieu à de la production de données du fait de l'absence totale de travail de terrain de la part de nos homologues; elle n'a pas permis non plus de réflexion commune sur la planification du quartier, nos collègues ayant eu les plus grandes difficultés à dépasser les normes d'urbanisme hygiénistes en vigueur, totalement inadaptées à toute démarche de réhabilitation. Enfin, l'architecte détachée sur l'étude de réhabilitation s'étant révélée être par ailleurs chargée par le District 1 de proposer un schéma directeur du quartier suivant des orientations résolument évictionnistes, son engagement dans une démarche inverse fut difficile.

Si ce dispositif va fonctionner sans problèmes particuliers dans la première phase du projet, il se révèle incomplet dès lors que les enjeux opérationnels du projet se précisent, les autorités du quartier n'ayant ni les moyens ni la légitimité à exercer la maîtrise d'ouvrage³. Le Bureau de l'Architecte en chef, quant à lui, se révèle avoir un poids limité. En effet, selon la loi, la petite taille de l'opération ne justifie pas une implication directe de sa part. Depuis les lois de décentralisation de 1995, une part croissante de responsabilités en matière de gestion urbaine est transférée du niveau municipal vers les districts. Ces derniers sont dès lors habilités à assurer eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage des opérations dont la taille est inférieure à 2 hectares.

Bien que récalcitrant à l'encontre d'une proposition aussi éloignée de sa propre stratégie de développement, laquelle privilégie la valorisation de son parc foncier, le District 1 ne peut déclinier l'offre d'investissement - aussi modeste soit-elle - que le projet représente. En effet, le District subit non seulement les pressions qui émanent d'un niveau hiérarchique plus élevé (Architecte en chef, services techniques de Ho Chi Minh-Ville), mais aussi le ralentissement du secteur de la construction suite à la crise financière qui a secoué l'Asie du Sud-Est à partir de 1997. Le District va ainsi jusqu'à présenter une demande de budget à la municipalité pour la réalisation des infrastructures, tout en faisant jouer toute l'inertie de son appareil administratif pour freiner la progression du projet. Les ONG et leur partenaire de terrain sont donc contraints de chercher une alternative pour mettre en application le volet relogement dont dépend la crédibilité du programme. Les ONG poursuivent néanmoins à *Tan Dinh* la mise en œuvre d'actions modestes prévues sur le court terme et "détachées" des enjeux d'aménagement: améliorations ponctuelles d'infrastructures, petits crédits, etc.

Parmi les différentes pistes explorées, celle du District 2 apparaît comme la plus prometteuse. Les ONG peuvent en effet s'appuyer sur les relations personnelles qui existent entre la vice-présidente du *Centre d'action sociale* (CAS) et la vice-présidente du Comité populaire du District 2 chargée des affaires économiques. En outre, du fait de son absence de lien direct et son éloignement avec le centre-ville et de son faible niveau d'urbanisation, le District 2 présente l'avantage de connaître, en 1997, une pression foncière plus faible que celle qui sévit dans le District 1. Cependant, nous verrons plus loin que ce District n'est pas pour autant exempt d'enjeux à cet égard.

Figure 4.1.: Localisation des sites de *Tan Dinh* et de *Binh Trung Dong* à Ho Chi Minh-Ville



On comprend qu'après l'expérience de *Tan Dinh*, les ONG aient cherché à se positionner différemment vis-à-vis des autorités locales. La stratégie suivie peut être résumée comme suit:

- Le nouveau projet a été bâti à partir d'un projet déjà existant du Comité Populaire du District 2. Cette situation a eu le double avantage de garantir l'implication nécessaire de l'administration locale et d'accélérer l'approbation du projet par les autorités compétentes, ce qui, compte tenu du retard pris par le programme, a représenté un enjeu de première importance. Ainsi, neuf mois seulement ont séparé les premiers contacts avec les autorités du démarrage des travaux.
- Les ONG ont pris soin de ménager le leadership exercé par le District dans la conduite du projet. En tant que nouvelle circonscription urbaine faiblement peuplée (90'000 habitants) et dotée de peu de moyens, le District 2 dispose d'une marge de manœuvre réduite en matière d'urbanisme comparé aux districts

³ En 2002, l'autonomie des comités populaires de quartier en matière de gestion financière restait limitée à 100'000'000 VND (environ 7'000 USD). En 2003, ce seuil est passé à 1 milliard VND.

centraux. Il fait ainsi l'objet d'un plan d'urbanisation très ambitieux d'envergure nationale, dans la mise en place duquel son administration semble jouer un rôle essentiellement d'exécutant. La gestion d'une grande partie de son territoire lui échappe et est directement assurée par la municipalité, voire par certains Districts urbains surpeuplés qui se voient confier des terrains pour y reloger leurs propres habitants. Le comité populaire du District 2 dénonce cependant régulièrement le fait que la destination sociale effective des opérations de logement menées par les districts centraux sur son territoire soit en réalité très éloignée de leur objectif d'origine. Dans ce contexte, il est jugé préférable, dans un premier temps, de ne pas faire appel au Bureau de l'architecte en chef ni à aucune autre institution municipale susceptible de déposséder le district du contrôle du projet. Ce choix est également motivé par le fait qu'un certain nombre de dispositions non réglementaires du projet, inhérentes à son caractère pilote, mettent le district dans une position délicate vis-à-vis de la municipalité. C'est du moins l'argument qui va être régulièrement opposé à ce qu'une trop forte publicité se fasse autour du projet.

4.1.2. Les objectifs du micro projet

Pour les autorités, l'opération apporte une réponse concrète à la problématique du remembrement foncier qui se pose à grande échelle dans ce district. Si l'on se réfère au schéma directeur d'aménagement, à terme, pratiquement chaque parcelle de terrain est potentiellement vouée à être expropriée. A cet égard, le décret du district qui consacre le réaménagement du site de *Binh Trung Dong* mentionne clairement la mise en œuvre du schéma directeur comme un des objectifs du projet (voir annexes: planning opération). Il s'agit plus précisément de récupérer 11 hectares de terrain occupés par 53 familles installées, pour la plupart d'entre elles illégalement, et de les regrouper au sein d'un lotissement réalisé sur une partie restreinte de la surface initiale. À l'origine, le projet prévoit de réserver 95'000m² pour un parc prévu par le schéma directeur et d'attribuer les 20'000m² restants à l'usage résidentiel, dont 8'771m² pour le relogement des 53 familles présentes sur le site. Dans une phase ultérieure, les 12'000m² restants doivent accueillir des fonctionnaires du District 2 et des habitants issus d'autres zones d'évacuation.

Avec l'arrivée des ONG (VeT, ENDA-Vietnam) dans le projet, il est en outre convenu de réserver une quinzaine de parcelles à des familles venant de *Tan Dinh* et qui devraient être relogées au sein de l'opération avortée. Finalement, les autorités décident que le projet soit limité à la première phase. Cette décision intervient suite à un désaccord entre les ONG et l'Office de gestion urbaine du District 2. Jugeant l'opération trop petite, celui-ci estime préférable de l'intégrer au sein d'un nouvel ensemble résidentiel plus vaste en cours de construction dans le quartier voisin de *An Phu* et de consacrer la totalité des 11 hectares à la réalisation du parc. La réduction de la taille du projet *Binh Trung Dong* résulte d'un compromis entre l'avis des techniciens, soutenus par le président du Comité Populaire du District 2 et celui des "humanistes" emmenés par la vice-présidente qui s'est déjà engagée auprès des ONG en signant un mémorandum. Elle est cependant assortie d'une condition pesant comme une épée de Damoclès sur la pérennité du projet: tout en assurant aux ONG qu'une nouvelle éviction était hautement improbable, les autorités "classent" le site en zone de relogement provisoire, justifiant cette décision par la nécessité de respecter les apparences vis-à-vis du schéma directeur. Cette version des faits est aujourd'hui contredite par certains protagonistes qui avancent une explication d'ordre technique: l'opération de relogement aurait vu sa taille réduite pour des raisons de géométrie du tracé. Quant au statut "provisoire" de la zone, il est dû au fait que la planification détaillée de la zone n'ait pas encore été approuvée⁴ au niveau de la municipalité centrale⁵.

⁴ Entretiens avec M. *Dang Trung Thien*, chef de l'Office de gestion urbaine du District 2 et avec Mme *Thai Thi Hanh*, Vice-présidente du Comité populaire du District 2, mars 2002.

⁵ En effet, en 1998 des procédures judiciaires ont été entamées par le District 2 à l'encontre des habitants illégaux en vue de la rétrocession intégrale des terrains occupés. Dans un premier temps, le procès conclut que les 6 occupants originels ont revendu de façon illicite des terrains à d'autres familles et que les résidents actuels doivent être expulsés. En 2000, après le démarrage de l'opération *Binh Trung Dong*, les habitants à expulser et les occupants originels contestent en appel la décision de 1998 devant le tribunal de la Ho Chi Minh-Ville. Les plaignants sont déboutés en vertu du principe d'interdiction de toute revendication collective. Cependant, les autorités du District sont interpellées par le tribunal municipal sur le fait que la procédure d'intégration du site de relogement dans le schéma directeur de la ville n'a pas été finalisée. Ceci explique le caractère provisoire du secteur de relogement. A partir de cette période, les plaintes individuelles continuent d'être adressées au niveau du tribunal du District et reçoivent des réponses au cas par cas: à ce jour, 6 ha sur 11 doivent être restitués par le District 2 à trois occupants originels ayant réussi à produire des titres fonciers légaux. Lorsque l'aménagement des 11 ha aura lieu, ils seront compensés au tarif normal (voir cadre légal national) L'aménagement des 11 ha sera a priori sous-traité à un opérateur privé qui dans ce cadre compensera les propriétaires officiels sur la base des bénéfices réalisés sur l'opération d'aménagement.

Au-delà de la résolution d'un problème de gestion foncière, le projet envisagé par les autorités a également pour objectif d'améliorer les conditions de vie et la situation résidentielle des occupants de la zone à restructurer. Dans un premier temps, l'opération vise à mettre en place un système de voirie (voies goudronnées), un système de drainage et d'assainissement et un système d'adduction d'eau et d'électricité. En plus de vouloir améliorer les conditions d'habitat des habitants dans le but d'éviter la "taudification" progressive du quartier, le projet a également pour objectif de densifier cette zone résidentielle. Le projet étudié par la compagnie de construction du District 2 avant l'arrivée des ONG, va jusqu'à proposer la construction de maisons à louer ou à vendre aux familles pauvres, en remplacement des habitations souvent précaires présentes sur le site. Le modèle proposé reprend le principe du compartiment chinois, construit de plain-pied, sans étage, d'une surface de 48m², la superficie de chaque parcelle variant de 72 à 100m². Dispensées de fondations profondes du fait de la dureté du sol, construites avec des murs en briques, des portes et des fenêtres en acier et un toit en tôle, les maisons sont proposées à un prix très raisonnable comparé aux prix du marché immobilier de Ho Chi Minh-Ville.

Cependant, à partir des résultats de l'enquête socioéconomique réalisée auprès des familles affectées, les ONG n'ont pas de mal à convaincre les autorités du District d'abandonner cette option ambitieuse au profit d'une alternative faisant plus de place à l'initiative des habitants.

4.2. LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE SOCIO-ECONOMIQUE⁶

L'enquête socioéconomique est réalisée par le *Centre d'action sociale* de l'*Association des jeunes (AJ)* de HCMV sous contrôle des ONG, ENDA-Vietnam et Villes en Transition. Elle sera administrée auprès de 31 familles résidant sur le territoire des 11 hectares devant accueillir l'opération. L'enquête a pour objectif de mieux connaître la situation économique et les conditions de vie de ces familles à reloger ainsi que leurs besoins et aspirations en matière d'habitat, ceci afin d'adapter le schéma d'assistance à mettre en œuvre dans le micro projet. Elle comporte 27 questions et aborde quatre domaines principaux:

- *situation familiale, résidence et occupation*
- *situation économique et capacité à épargner*
- *logement, infrastructures et cadre de vie*
- *perception du relogement*

Il faut relever que l'enquête menée par le *Centre d'action sociale* sous contrôle des ONG est de qualité moyenne, et ce tant au niveau de l'élaboration du questionnaire que de son traitement. De plus, on observe un taux de non réponse (missing) très important, dépassant pour certaines questions la moitié des familles enquêtées. Selon les ONG, cela s'explique d'un côté par la difficulté qu'a la personne interviewée à répondre en l'absence du chef de famille. D'un autre côté, en particulier pour les questions liées au relogement, cela reflète tout simplement la difficulté des populations défavorisées à se projeter dans un avenir (le déménagement) qu'ils n'envisagent pas. Les résultats de l'enquête vont permettre aux ONG de tirer certaines conclusions sur la stratégie à mettre en place en vue d'un relogement des familles de *Binh Trung Dong*.

4.2.1. Situation familiale, résidence et occupation

Sur les 53 familles recensées, un certain nombre d'entre elles n'habitent pas dans le quartier. Au total, seulement 37 familles ont été interrogées. Au Vietnam, la famille reste l'institution centrale de la société, les rapports interindividuels étant basés en premier lieu sur le principe de la piété filiale. Elle est encore largement influencée par le modèle confucianiste qui est patriarcal, patrilinéaire et patrilocal. A *Binh Trung Dong*, la taille moyenne des foyers est de 4.2 personnes, ce qui est légèrement inférieur à la taille moyenne des foyers de Ho Chi Minh-Ville.

Tableau 4.1.: taille du foyer

Nombre de personnes	%
< 4 personnes	32.4
4-6 personnes	54.0
> 6 personnes	13.5
Total	100.0
Effectif	37
Missing	0

Sources: enquête VeT-ENDA 1997

La situation administrative des habitants est très variée. L'enquête montre que si la possession d'un permis de résidence définitif n'est pas le garant d'une meilleure situation économique, il est déterminant pour l'accès aux infrastructures: à une exception près, les familles possédant un permis de résidence définitif sont parmi les avantagées en matière d'eau, d'assainissement et surtout, d'électricité.

Tableau 4.2.: statut de résidence du foyer

Statut de résidence	%
- permis de résidence KT1, KT2	42.9
- permis de résidence temporaire KT3	45.7
- sans permis de résidence KT4	11.4
Total	100.0
Effectif	37
Missing	2

Sources: enquête VeT-ENDA 1997

⁶ Ce sous-chapitre a été élaboré sur la base du document suivant: NIEBUDEK J., 1999, *Quelques éléments de connaissance sur les familles de Binh Trung Dong devant être prochainement relogées*. HCMC, VeT.

Le statut d'occupation du logement, en revanche, semble être commun à tous, dans la mesure où personne n'a répondu être en règle sur cet aspect. Le taux record de 70% de non réponses laisse à penser que cette question est globalement éloignée des préoccupations des habitants. Signalons cependant que 8 familles déclarent avoir possédé ce titre dans le passé.

Tableau 4.3.: statut d'occupation du foyer

Statut de résidence	%
- locataire	9.1
- propriétaire légal (légalisable)	0.0
- propriétaire illégal	90.9
Total	100.0
Effectif	37
Missing	26

Sources: enquête VeT-ENDA 1997

4.2.2. Situation économique et capacité à épargner

Parmi les foyers ayant répondu à la question des revenus per capita (70% des foyers enquêtés), plus de 80% d'entre eux disposeraient de moins de 500'000 VND/pers/mois (33 USD)⁷ et 65% de moins de 300'000 VND/pers/mois (20 USD). D'autre part, 4 foyers sur les 5 qui disposent du plus haut revenu par personne sont des familles peu nombreuses, ce qui ramène leur revenu total à la moyenne observée de 1'245'000 VND/foyer (83 USD). Cette faiblesse des revenus - ils sont parmi les plus bas recensés dans l'ensemble de l'agglomération - est en partie compensée par les revenus en nature tirés de l'exploitation des potagers.

23% seulement des personnes en âge de travailler ont un emploi stable. La plupart (58%) ont un emploi temporaire ou saisonnier. Les autres sont soit au chômage (12%) ou ont une activité peu claire (7%).

Plus de la moitié des familles estime leurs revenus instables (19 familles). Cette situation se reflète dans la capacité des ménages à épargner: 17 familles estiment ne pas pouvoir épargner et 10 seulement de manière irrégulière. Seulement 6 familles estiment pouvoir régulièrement mettre une partie de leurs revenus de côté. L'enquête montre de manière claire que c'est le caractère majoritairement instable des emplois plus que le niveau de revenu qui conditionne l'instabilité des revenus et la difficulté à épargner.

Tableau 4.4.: capacité d'épargne du foyer

Capacité d'épargne	%
- pas d'épargne	51.5
- épargne irrégulière	30.3
- épargne <150'000 VND/mois	3.0
- épargne 150'000-300'000 VND/mois	9.1
- épargne > 300'000 VND/mois	6.1
Total	100.0
Effectif	37
Missing	4

Sources: enquête VeT-ENDA 1997

4.2.3. Logement, infrastructures et cadre de vie

Superficie des logements

Le site prévu pour accueillir l'opération de relogement connaît actuellement 2 types de parcelles:

- des terrains agricoles sur près de 3 hectares, utilisés par 5 familles, chaque famille possédant en moyenne près de 6'000m².
- 32 parcelles à usage d'habitation de près de 700m² en moyenne et dont la partie non construite est généralement exploitée en potager ou basse-cour.

Parmi les 32 parcelles du second type, 12 terrains ne dépassent pas la surface de 100m² prévue par le projet de relogement. Lors des premières discussions, certains habitants aux parcelles plus grandes ont fait part de leur inquiétude devant la diminution de la surface de leur terrain et exprimé leur souhait de conserver au moins 100m² de superficie.

⁷ Entre parenthèse, il s'agit systématiquement du montant en Dongs vietnamiens (VND) converti en Dollars américains (USD) à la période en question.

Tableau 4.5.: taille des parcelles

Taille des parcelles	%
< 100m ²	37.5
100-500m ²	31.3
> 500m ²	31.3
Total	100.0
Effectif	37
Missing	5

Sources: enquête VeT-ENDA 1997

La surface moyenne des maisons est de 53m²; la surface habitable moyenne/pers est de 13.3m². Un examen plus approfondi des surfaces montre que la moitié des habitants perdrait de la surface habitable en emménageant dans des logements de 48m² tels que prévus dans le projet de relogement étudié par la Compagnie de construction du District 2.

Qualité des maisons

Sur le plan de la durabilité, 6 maisons seulement entrent dans la catégorie des constructions solides (murs en maçonnerie, couverture en tôle ou en tuile). Les autres combinent différents matériaux de nature plus ou moins périssable. La plupart du temps, le toit et les parois sont en paille soutenus par une structure en bois (dans respectivement 62% et 78% des cas), le sol en ciment (58%) ou encore en terre battue (30%). 12 de ces maisons nécessitent des réparations, d'après leurs occupants (voir annexes photographiques - partie 4).

Accès aux infrastructures

Les familles se fournissent en eau potable par des puits. La plupart (23) sont creusés manuellement. 10 ont été forés à l'aide de machines. Le jugement sur la qualité de l'eau est variable: dans la plupart des cas, celle-ci est jugée acceptable. 10 familles doivent cependant filtrer l'eau. En dehors d'un fossé bordant le chemin principal, il n'y a pas de réseau d'assainissement. 13 familles seulement sont dotées d'une fosse septique. 22 familles possèdent des appareils sanitaires, tandis que 10 familles sont en dessous du seuil d'équipement. L'accès à ces facilités ne dépend pas du revenu des habitants. Ceux-ci semblent globalement satisfaits de leur situation vis-à-vis des infrastructures et ont d'autres priorités comme l'emploi et l'amélioration du revenu. L'accès à l'électricité montre l'avantage à posséder un titre de résident permanent, celui-ci permettant d'avoir accès à un compteur en règle. 9 familles ont un compteur individuel en règle, 5 familles, un compteur secondaire. Ces familles fournissent l'électricité aux autres. Nous n'avons pas pu avoir d'éléments sur le prix.

4.2.4. La perception du relogement

Les habitants estimant avoir été peu informés de l'imminence des évictions, celle-ci semble les prendre totalement au dépourvu. Une large majorité (près de 60%, tableau 4.6.) ne savent pas comment ils vont se reloger et encore moins comment ils vont le financer (près de 65%, tableau 4.7.). Il est cependant significatif de constater que 14 sur les 15 qui se sont prononcés sur cette question comptent sur leurs propres moyens.

Compte tenu de la faiblesse et de l'irrégularité des revenus, les habitants n'envisagent pour l'instant pas ou peu le recours à un crédit comme une solution à leurs besoins financiers actuels. Plus de la moitié n'a pas su répondre à la question "avez-vous besoin d'un prêt ?". Quant aux 8 familles ayant répondu par l'affirmative, leurs besoins ne se situent pas dans le domaine du logement mais dans celui du développement de leur activité économique (achat d'équipement, développement de la production agricole).

Tableau 4.6.: mode de relogement

Mode de relogement	%
- déplacement de la maison existante	20.0
- autoconstruction d'une maison	73.3
- changer de quartier	6.7
Total	100.0
Effectif	37
Missing	22

Sources: enquête VeT-ENDA 1997

Tableau 4.7.: mode de financement du nouveau logement

Mode de relogement	%
- compensation	38.5
- épargne	15.4
- emprunt dans l'entourage	23.1
- emprunt bancaire	23.1
Total	100.0
Effectif	37
Missing	24

Sources: enquête VeT-ENDA 1997

Tableau 4.8.: nécessité d'un crédit logement

Nécessité d'un crédit logement	%
- souhaite accéder à un crédit logement	44.4
- ne souhaite pas accéder à un crédit logement	55.6
Total	100.0
Effectif	37
Missing	19

Sources: enquête VeT-ENDA 1997

4.2.5. Les conclusions de l'enquête

Si elle ne permet pas de collecter toutes les informations attendues, l'enquête facilite le recadrage du projet de relogement prévu par le District 2 en fonction de la situation précaire des habitants. Sur un certain nombre d'aspects, le projet constitue un progrès par rapport à la situation existante:

- il prévoit l'amélioration du système d'approvisionnement en eau et en électricité;
- les nouveaux logements seront plus durables que les maisons existantes;
- le redécoupage parcellaire (*land sharing*) proposé n'implique pas de réduction de surface pour un tiers des familles et dans certains cas, il est même avantageux;
- la moitié des familles verra donc son espace habitable augmenter.

Cependant, ces changements positifs ne doivent pas occulter les difficultés que l'opération de relogement représente pour les habitants:

- le relogement peut entraîner des dépenses imprévues auxquelles il leur est difficile de faire face compte tenu de leurs revenus modestes;
- deux tiers des familles subiront une réduction considérable de leurs terrains;
- cette perte leur est d'autant plus préjudiciable que l'exploitation agricole des potagers est actuellement une source vitale de revenus en nature.

Dans ce contexte, une des priorités du micro projet est d'apporter un appui socioéconomique aux habitants avant, pendant et après le relogement. En premier lieu, il s'agit de les aider à développer une activité économique stable compatible avec un environnement plus urbain. C'est en effet la stabilité de l'emploi qui conditionne la capacité des familles à épargner. De plus, pour compenser la perte des potagers, il s'agit d'envisager, pour les familles les plus durement touchées, de mettre à leur disposition une parcelle cultivable à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de relogement. Finalement, pour faciliter la mise en place d'un système durable de financement des nouveaux logements, il s'agit d'aider les familles affectées à développer de l'épargne. Cette démarche sera nécessairement progressive car la majorité d'entre eux est au départ réticente, ou peu intéressée, à l'idée de contracter un crédit.

Au vu des premières discussions avec les habitants, il s'avère que certains sont demandeurs pour des crédits de courte durée (amortissement d'un an au maximum) portant sur des montants qui n'excèdent pas 1'000'000 VND (67 USD). Les discussions avec les habitants ont également révélé la réticence qu'ont ces derniers à intégrer un programme étroitement encadré par les autorités. D'une manière générale, les habitants préfèrent compter sur leurs propres moyens.

Pour s'adapter à cette réalité, il est apparu indispensable d'insérer le projet de relogement dans le cadre d'un *processus participatif*. En premier lieu, les options financières et techniques pour la construction des logements et des infrastructures domestiques doivent nécessairement être définies par les habitants. Même si tous les habitants n'ont pas les compétences et qualifications requises pour prendre une initiative en ce sens, il est indispensable de s'appuyer sur le savoir-faire et la motivation des 13 familles qui ont souhaité participer

à la construction des logements. Concrètement, il est proposé d'inviter quelques jeunes chômeurs ayant des compétences dans le domaine du bâtiment (maçonnerie, menuiserie, etc.) à constituer une cellule de réflexion sur la construction des maisons. Cette cellule est animée par un architecte et un ingénieur de Villes en Transition (VeT). Elle a pour objectif d'élaborer plusieurs modèles résidentiels à proposer aux habitants.

Pour résumer, la participation des ONG au projet de relogement *Binh Trung Dong* a pour conséquence de définir de nouveaux objectifs qui s'inscrivent largement dans une démarche participative:

- Les ONG proposent aux autorités l'expérimentation d'un nouveau système de financement du relogement tourné plus spécifiquement vers les plus pauvres par la mise en place d'un Fonds de crédit au logement. Basé sur le principe du micro crédit, le nouvel outil mis en place cherche à tenir compte, à travers une procédure de négociation avec les familles, de leur capacité de remboursement réelle.
- Les ONG proposent également qu'un appui socio-économique soit apporté aux familles avant, pendant et après leur relogement dans le but de les aider à faire face au remboursement du crédit, mais aussi de faire émerger une organisation communautaire en vue de l'entretien des biens collectifs créés par le projet (rues, égouts, maison de quartier, etc.). Cet appui est dispensé sous des formes diverses: activités d'épargne crédit, formations, discussions de groupe, etc.

4.3. LE CADRE LÉGAL

D'une manière générale, on peut dire que le projet est mené en marge du cadre légal, et ce pour trois raisons: tout d'abord, comme nous l'avons vu plus haut, il est développé sur un site au statut indéfini et revêt de ce fait l'étiquette du provisoire. Ensuite et surtout, il touche des habitants majoritairement illégaux, donc pour la plupart inéligibles aux mesures habituelles d'indemnisation (compensations et subventions) prévues par la législation vietnamienne. Enfin, il est mené à un niveau très local, dans une quasi totale autonomie vis-à-vis des autorités municipales de Ho Chi Minh-Ville.

4.3.1. Autonomie vis-à-vis du niveau municipal

La modestie du coût et de la taille de l'opération ne justifient pas de suivi particulier de la part des autorités municipales. Sur le plan budgétaire, l'aménagement du site et les compensations constituent la contrepartie locale. Elle est entièrement prise en charge par le District qui dispose, en matière de gestion, d'une autonomie de 5 milliards de VND (330'000 USD). Sur ce plan, le projet n'a donc pas besoin d'avoir l'aval du Département du plan et de l'investissement (*Department of Planning and Investment-DPI*). Sur le plan urbanistique, il n'est pas non plus nécessaire de porter le projet d'aménagement devant le Bureau de l'Architecte en chef (Chief Architect's Office⁸), l'opération faisant moins d'un hectare⁹.

Cette explication sera partiellement contredite par les recherches effectuées sans le cadre du PRUD et qui seront exposées plus loin. En effet, il apparaît que le District 2 devrait malgré tout inscrire et faire valider l'usage du secteur de 11 ha au sein du schéma directeur de la ville. Cette procédure était engagée au moment du démarrage de l'opération de relogement mais pas totalement aboutie ni validée par les autorités municipales de Ho Chi Minh-Ville. En réalité les autorités locales ont anticipé cette validation, d'où peut être aussi le caractère de zone de relogement provisoire. Ce point sera soulevé et mis en lumière à l'occasion de procès engagés par des propriétaires contestant les niveaux d'indemnisations retenus par le District 2.

A cette occasion les plaignants seront dans un premier temps déboutés, mais parallèlement, le District 2 a été interpellé sur le fait que la procédure d'intégration du site de relogement dans le schéma directeur global de la ville n'a pas été finalisée, et que cette dernière devra être relancée.

Selon un dirigeant du district, le niveau municipal ne sera impliqué qu'en une seule occasion¹⁰, à travers le PACCOM (*People's Aid Coordination Committee*), institution chargée du contrôle et de la coordination de l'action des ONG¹¹. Deux modifications en résultent dans le contrat passé entre les partenaires associatifs et

⁸ devenu depuis 2002 le Département de la planification urbaine et de l'architecture (Urban planning and architecture department)

⁹ A noter que d'après le chef de l'Office de gestion urbaine (District 2) que nous avons interviewé, le décret d'application reconnaissant l'autonomie des districts en matière de gestion urbaine jusqu'à un hectare n'a été promulgué que début 2002.

¹⁰ Mme *Thai Thi Hanh*, Vice-présidente du District 2 (en charge des affaires économiques), mars 2002.

¹¹ Créé en 1989, le PACCOM est chargé de la mobilisation, de la coordination et de la gestion de l'aide. Son bureau à Hanoi est composé de 22 coordinateurs de programmes répartis en 3 zones géographiques (Europe, Amérique du Nord et Asie-Pacifique). Il possède également des antennes dans toutes les provinces, ministères et organisations de masse. Ses objectifs sont les suivants:

- faciliter la mise en oeuvre des programmes des ONG et en particulier les interactions et liens de collaboration entre les ONG, les autorités vietnamiennes et les communautés au niveau local.
- favoriser les principes de partenariat entre ONG et organisations vietnamiennes
- faire les recommandations nécessaires au Comité concernant les politiques appropriées ayant trait aux activités des ONG au Vietnam.
- répercuter les expériences des ONG en matière de développement vers les autorités et communautés locales, et renforcer les capacités professionnelles des partenaires locaux des ONG.

Sur cette base, le PACCOM a développé différentes activités en lien avec les programmes des ONG, en appui aux partenaires vietnamiens d'ONG, au Comité et à l'Association. Parmi ces activités, on peut noter:

- l'analyse du contexte général et de la politique du gouvernement du Vietnam concernant les ONG.
- l'évaluation des besoins dans toutes les provinces et secteurs d'activité au Vietnam.
- la promotion des relations de partenariat (ONG/autorités locales/organisations locales)
- le suivi des engagements des ONG et des partenaires locaux
- l'application des procédures administratives permettant l'obtention, les modifications et le renouvellement des permis d'opération, de bureau de projets et/ou de représentation pour les ONG satisfaisant les conditions requises par le gouvernement.

le District 2: la première ramène le taux d'intérêt du crédit au logement de 0.8% à 0.7% mensuels pour l'aligner sur le nouveau plafond fixé par un décret de la Banque du Vietnam. La deuxième garantit que le fonds de crédit ne soit en aucun cas restitué aux ONG à l'issue du remboursement des emprunts. Le fonds doit pouvoir être investi dans d'autres projets de développement du District 2. En dehors de cette intervention liée à la présence d'acteurs étrangers dans le projet, aucune autre institution municipale ne va être consultée. Pour le reste, l'ensemble des documents officiels (décisions, notes, circulaires, etc, voir annexes) relatifs au projet *Binh Trung Dong* sont produits par le Comité Populaire du District 2.

4.3.2. Evolution du statut des occupants de la zone

Pour une large part des occupants de la zone, le projet va permettre de marquer une étape dans le processus conduisant vers leur régularisation. D'après l'enquête réalisée par les ONG (NIEBUDEK 1999), 15 familles ne possèdent pas de permis de résidence (KT4), 16 possèdent un permis de résidence provisoire (KT3) et 4 un permis de résidence définitif (KT1, KT2). 10 familles seulement semblent posséder un titre de propriété pour leur maison (certificat de propriété du logement). L'enquête montre cependant que beaucoup de familles ne connaissent pas le cadre légal vietnamien et ont tendance à confondre titre légal et acte informel, et ce tout particulièrement en matière de droit de propriété du logement et de droit d'usage du sol. En règle générale, le statut d'occupation du sol (légal/légalisable ou illégal) est lié à la taille de la parcelle. On peut ainsi distinguer 2 types d'occupation du sol, les grandes parcelles agricoles (légales/légalisables) et les petites parcelles résidentielles (illégal), dont la partie non construite est généralement exploitée en potager ou basse-cour.

La décision du District 2 fixant les détails concrets du réaménagement du site¹² (voir annexes: documents du 26-06-1999) ne donne des détails que sur la situation des 27 familles présentes sur le site de relogement de 8'771m². Il précise les données suivantes:

- le terrain était situé sur 2 concessions dont les titres de propriété avaient été enregistrés avant 1975;
- 3 familles seulement, installées avant 1975, possédaient le droit d'usage du sol;
- 24 familles, totalisant 26 maisons, étaient installées illégalement depuis 1992.

A noter que cette configuration va être révisée après que certains occupants aient produit des titres de propriété. 6 hectares sur 11 devront être restitués aux plaignants qui sont principalement des occupants originels exploitants agricoles ; ces derniers ayant souvent revendus de façon informelle une partie de leurs terrains à des arrivants de la seconde vague (fin 1980's - début des 1990's) qui l'ont occupé alors avant tout pour un mode résidentiel et de façon totalement illégale. Le problème est que cette opération de relogement a pris en compte avant tout les occupants résidentiels illégaux, sans forcément régler la question des occupants agricoles qui ont continué de revendiquer l'usage des sols.

En ce qui concerne le statut de résidence, le projet de relogement conserve le statut quo: ceux qui sont résidents permanents avant relogement le demeurent, ceux qui sont résidents provisoires ou domiciliés dans une autre province le demeurent également. Les autorités justifient cette situation par les directives municipales qui visent à décourager toute forme d'exode rural par le biais de régularisations. Cependant, sur le terrain, on octroie aux résidents illégaux les mêmes services urbains (eau, électricité, assainissement, etc.) qu'aux résidents permanents. En outre, comme l'explique un dirigeant du quartier, le permis de résidence permanente est octroyé à ceux qui le souhaitent après 4 à 5 années de résidence régulière, comme cela se pratique partout au Vietnam¹³. A cela, il faut ajouter que les relogés ont obtenu un permis de construire pour leur maison valant pour un titre de propriété, leur donnant d'une certaine manière un statut officiel au moins pour ce qui relève de la propriété en règle de leur habitat (voir documents en annexes).

- l'introduction officielle des ONG auprès des autorités des provinces.
- le renforcement des partenaires et des autorités locales par l'organisation de séminaires et de formations ponctuelles.
- l'identification de besoins, l'élaboration de projets, la planification, le suivi et l'évaluation à la demande des ONG ou de leurs partenaires locaux.

Par ailleurs, le PACCOM dresse chaque année son bilan de l'aide apportée par l'intermédiaire des ONG, et fait part des priorités nationales pour les années à venir.

¹² Décision du 26 juin 1999 sur l'aménagement d'une zone de relogement provisoire dans le quartier *Binh Trung Dong*.

¹³ M. *Nguyen Van Be*, Président du Comité populaire du quartier *Binh Trung Dong*, mars 2002.

Cette résidence régulière se traduit par deux changements:

- D'une part, à l'exception des propriétaires légaux qui conservent leur statut, les relogés deviennent locataires de leur parcelle (voir documents en annexes). Dans la mesure où elle s'est vue confier le développement de l'ensemble de la zone de 11 hectares, la Compagnie de Construction du District est en charge de la location. Les baux bi-annuels signés sont reconductibles d'année en année. Le loyer est modique (30'000 VND - 2 USD) et les mesures de rétorsion à l'encontre des contrevenants quasi inexistantes. Du point de vue des autorités, le *Contrat de location* est avant tout destiné à rappeler aux gens qu'ils ne sont pas propriétaires du terrain. Comme nous le verrons plus loin, seule une minorité des familles de *Binh Trung Dong* s'acquittent des charges locatives, ce qui, de l'aveu du directeur de la compagnie immobilière, correspond à une situation généralisée dans le secteur locatif étatique. Le fait d'honorer régulièrement les charges de location donne cependant droit à accéder à la propriété du terrain au bout d'un certain temps qui n'a malheureusement pas été clairement défini et annoncé par les autorités du District. Cet aspect flou de l'opération a contribué en partie à l'ampleur des reventes qui ont eu lieu par la suite. Cette perspective de légalisation semble être la motivation principale des quelques familles qui payent régulièrement.
- D'autre part, les autorités reconnaissent aux habitants déplacés un droit de propriété sur leur logement. Le *Titre de propriété* (voir documents en annexes), décerné tient également lieu de certificat de conformité au permis de construire. Délivré par l'Office de gestion urbaine du District 2, les titres de propriété des maisons sont très simplifiés. Tous identiques, ils précisent la taille du terrain, la surface bâtie, le nombre d'étages (limité ici à un) et les règles urbanistiques en vigueur dans la zone (alignement, implantation contiguë ou non contiguë, etc.). Ce titre est nominatif et ne peut pas légalement faire l'objet de transactions. Signalons enfin que la limitation à un seul niveau construit tient à ce que la zone de relogement ne soit pas encore reconnue comme une zone résidentielle officielle. De ce fait, elle conserve un statut bâtard, entre zone rurale et zone urbaine: celui de *zone de relogement provisoire*.

4.3.3. Un statut ambigu

Malgré ces progrès notables en termes de reconnaissance de la part des autorités locales, les familles conservent un statut ambigu et il reste difficile aujourd'hui de savoir dans quelle mesure le statut juridique retenu va assurer à long terme la sécurité résidentielle des familles relogées. Le terme utilisé par les autorités de "zone de relogement provisoire" soulève lui-même un certain nombre de questions.

Selon les affirmations des dirigeants du District 2, le terme "provisoire" renvoie davantage au statut juridico-administratif de la zone qu'à sa vocation résidentielle, laquelle ne sera pas in fine remise en cause. Même si cela n'est pas officiellement formalisé, les autorités ont l'intention, à terme, de donner la possibilité aux familles actuellement locataires d'acquérir un droit d'utilisation du terrain. Il convient cependant de noter, d'une part, que les conditions d'acquisition du droit d'usage du sol ne sont pas définies, en particulier celles qui concernent l'attribution du certificat de droit d'usage du sol. On devine que dans le contexte spéculatif du marché immobilier et foncier des districts périurbains de Ho Chi Minh-Ville, les autorités du District 2 pourront difficilement se résoudre à exonérer les familles de *Binh Trung Dong* du paiement de la taxe d'usage du sol. Finalement, il est également légitime de s'interroger sur les arrières pensées des autorités lorsqu'elles tiennent à préciser dans la décision d'éviction que l'attribution des lots ne donne pas droit à des compensations en cas de nouvelle éviction.

Les raisons de ce choix de procéder en deux temps - reloger selon un statut provisoire d'abord, légaliser ensuite - restent confuses, y compris pour certains des acteurs publics investis dans le projet *Binh Trung Dong*, comme la Compagnie de Construction du District 2 qui est en charge des procédures liées à la mise en location du terrain. Selon le directeur de la Compagnie de Construction, il serait plus simple d'octroyer, dès le départ, aux familles de *Binh Trung Dong* un droit d'usage du sol à paiement différé, comme cela est souvent pratiqué avec les habitants insolubles au Vietnam. Cette alternative ne favoriserait pas plus le phénomène de revente que l'option retenue (location), dans la mesure où toute transaction ne peut avoir lieu tant que les taxes d'usage du sol n'ont pas été payées. Cependant, cette option n'a pas été mise en œuvre sur *Binh Trung Dong*, les autorités du District 2 se préservant et ne pouvant s'engager trop directement sur la légalisation à venir, en l'absence de validation par la municipalité centrale de Ho Chi Minh-Ville de l'affectation résidentielle de ce périmètre.

Cette option est, du reste, celle qui est mise en œuvre dans un autre projet de relogement soutenu par VeT et ENDA dans le District 2, dans le quartier de *Binh Trung Tay*, où de nombreuses familles ne sont pourtant pas

plus légales qu'à *Binh Trung Dong*. Il semble cependant, comme l'explique la vice-présidente du District 2, qu'il y ait une différence notable entre ces deux populations. Celle-ci tient essentiellement au statut du terrain. Alors qu'à *Binh Trung Tay*, le terrain est classé zone résidentielle et ne fait pas l'objet d'un projet particulier de la part des autorités municipales, la zone de relogement à *Binh Trung Dong* est un terrain sur lequel l'Etat a déjà proclamé sa volonté de réaliser un programme d'aménagement¹⁴. Cette précision vient apporter un éclairage supplémentaire par rapport aux deux hypothèses déjà avancées sur l'origine du statut provisoire de la zone de relogement, à savoir la non conformité avec le Schéma Directeur et l'absence de plan d'aménagement détaillé pour l'ensemble des 11 hectares.

On retiendra ici deux idées principales:

- Quelles qu'en soient les raisons avouées (explicitées plus loin), en décidant de doter la zone de relogement d'un statut provisoire, les autorités ont probablement choisi la solution la plus rapide en termes opérationnels, et également celle offrant la plus grande marge de manœuvre à l'avenir, tout en limitant les prises de risques vis-à-vis des autorités supérieures de la ville.
- Du point de vue du District, le projet de relogement vient en accompagnement social d'une opération de reprise en main d'un terrain sur lequel sont installées illégalement des familles, d'où la spécificité des mesures d'indemnisation consenties dans ce cadre.

4.3.4. Compensations

Dès 1998, le *Décret 22* adopté par le Gouvernement définit le nouveau cadre légal vietnamien en matière de relogement. Il remplace non seulement le *Décret 90* qui date de 1994, mais aussi les *Décisions 4755* et *6337* adoptées en 1996 par le Comité populaire de Ho Chi Minh-Ville. Le nouveau décret adopté par le gouvernement vietnamien vise à minimiser les effets négatifs mesurés lors de la mise en œuvre des premiers programmes de relogement étatiques. Les changements se traduisent principalement par l'augmentation des compensations et des subsides, par l'élargissement des alternatives proposées par l'Etat et par une meilleure distribution des rôles et des responsabilités en matière d'organisation institutionnelle. Dans la mesure où il n'existe plus de cadre légal au niveau municipal en matière de relogement (les *Décisions 4755* et *6337* ont été abrogées), un document légal est généralement élaboré par les districts et approuvé par les autorités municipales en fonction des spécificités de chaque projet d'aménagement impliquant des mesures de relogement.

Selon le *Décret 22*, différents types de compensations ou subsides sont prévus en cas de relogement. Le décret prévoit en premier lieu de compenser les familles pour la perte du terrain et de la construction, mais aussi pour celle des infrastructures et des autres biens immeubles (tombes, végétation, etc.). En second lieu, il est prévu d'attribuer des subventions aux foyers pour réhabiliter leurs conditions de vie, déplacer leurs activités économiques, démolir leur maison, déménager, etc. De plus, certaines catégories de familles (familles révolutionnaires, mères de héros, vétérans de guerre, etc.) reçoivent des subsides spéciaux.

Selon le *Décret 22*, la valeur du sol à compenser est fixée par l'Etat sur la base de décisions adoptées au niveau provincial ou municipal (pour Hanoi et Ho Chi Minh-Ville). A Ho Chi Minh-Ville, la *Décision 05* du Comité populaire (1995) dresse un tableau des prix¹⁵ des terrains¹⁶ qui bordent les rues principales de la métropole. Le *Décret 22* propose donc d'adapter les prix étatiques aux valeurs du marché en introduisant un coefficient K¹⁷. De plus, en fonction du statut d'occupation et de la date d'installation des foyers, ce montant théorique est revu à la baisse. Les terrains doivent donc être compensés de la manière suivante:

- 100% pour un statut d'occupation légal avec documents légaux¹⁸
- 98% pour un statut d'occupation légalisable¹⁹, installé avant 1988
- 80% pour un statut d'occupation légalisable, installé entre 1988 et 1993

¹⁴ Mme *Thai Thi Hanh*, Vice-présidente du District 2, mars 2002.

¹⁵ Ce tableau sert en premier lieu à calculer les impôts fonciers en vigueur au Vietnam (taxe de droit d'usage du sol, taxe de transfert, etc.).

¹⁶ Pour les terrains qui n'ont pas un accès direct à ces rues principales, le prix varie en fonction de la largeur de la ruelle d'accès et la qualité de son revêtement (béton, goudron ou terre battue).

¹⁷ A Ho Chi Minh-Ville, le coefficient K semble varier entre 0 et 4, mais s'établit le plus souvent entre 2.5 et 3.5.

¹⁸ Il s'agit des foyers qui ont un Certificat de droit d'usage du sol (CDUS).

¹⁹ Il s'agit des foyers qui n'ont pas de CDUS, mais qui remplissent toutes les conditions légales pour l'obtenir.

- 58% pour un statut d'occupation légalisable, installé après 1993²⁰
- 0% pour un statut d'occupation illégal

Concernant les compensations pour la perte de la maison, le *Décret 22* définit également la valeur des biens immobiliers à compenser sur la base de décisions adoptées au niveau provincial ou municipal. A Ho Chi Minh-Ville, la *Décision 5184* fixe une liste des prix de la construction en fonction des types de bâtiments et de leur vétusté²¹ (à l'exception des maisons de catégorie IV). Le *Décret 22* introduit également un coefficient K²² censé adapter les valeurs immobilières fixées par l'Etat aux prix du marché.

En fonction de leur statut d'occupation face aux plans d'aménagement et aux couloirs de protection des ouvrages, les foyers reçoivent des compensations pour la perte de leur maison à concurrence de:

- 100% pour un statut d'occupation légal avec documents légaux²³
- 70% pour un statut d'occupation illégal (qui respecte les plans d'aménagement en vigueur ou les couloirs de protection des infrastructures)
- 0% pour un statut d'occupation illégal (qui ne respecte pas les plans d'aménagement en vigueur ou les couloirs de protection des infrastructures) ou un statut d'occupation illégal, installé après 1993

Pour la dernière catégorie de foyer, l'Etat doit examiner chaque situation et peut accorder, sans obligation, des aides adaptées. Leur situation est donc traitée sans qu'il y ait de mesures générales applicables à tous.

En plus des compensations pour la construction, il est prévu de dédommager les foyers pour les infrastructures. Pour les raccordements à l'eau, l'électricité ou le téléphone, elles sont équivalentes au prix d'installation à neuf. Pour les autres équipements (puits, tombes, etc.) ou les plantations (plantes, arbres, etc.), elles sont fixées selon la valeur à neuf (valeur de remplacement) ou la valeur de production (valeur de rendement).

Le *Décret 22* prévoit également que les indépendants ou les petites entreprises, qui exercent légalement leurs activités²⁴, reçoivent des compensations pour déplacer leurs activités économiques. Le montant est calculé, en principe, en fonction du chiffre d'affaires réalisé.

Enfin, pour déménager et réhabiliter leurs conditions de vie, le *Décret 22* prévoit également que les familles peuvent également bénéficier de subventions, attribuées en fonction de la taille du foyer. Ces subventions sont équivalentes à 30kg de riz par mois et par personne (environ 1'000'000 VND (67 USD)), sur une durée de 6 mois (1 an pour ceux qui changent de province). Pour cette dernière forme d'allocation, le *Décret 22* ne fixe pas de critères d'éligibilité précis. Pour cette raison, ces subsides sont parfois attribués en fonction du statut d'occupation des familles²⁵.

Enfin, les subventions spéciales sont également prévues pour les foyers qui sont au bénéfice d'une politique sociale de l'Etat (familles révolutionnaires, vétérans, pauvres, etc.) ou ceux qui évacuent leur terrain dans les temps, selon le planning élaboré par les pouvoirs publics (au maximum 5'000'000 VND (330 USD)).

D'une manière générale et quel que soit le statut des foyers, les compensations minimales prévues par le *Décret 22* sont équivalentes à 3'000'000 VND (200 USD) par famille ou 5'000'000 VND (330 USD) pour les foyers qui sont évacués dans une autre province.

Dans le cadre du projet *Binh Trung Dong*, on constate que le cadre légal définissant le système de compensation ne suit pas la logique du *Décret 22* et se développe dans une certaine informalité. En règle générale, le système de compensations en vigueur lors d'une procédure d'expropriation, est établi par les services administratifs du District sur la base de la législation nationale. Le cas de *Binh Trung Dong* fait exception à la règle, les familles étant considérées comme illégales et n'ayant de fait pas accès aux procédures conventionnelles. Le District va donc développer un cadre légal propre qui se caractérise par une relative autonomie vis-à-vis du plan légal national et provincial.

Comme nous le verrons plus loin, il n'y a pas de véritables compensations pour la perte du terrain. En ce qui concerne les indemnités pour la perte de la construction, les autorités ne parlent pas de compensation mais de

²⁰ Cette date correspond à l'entrée en vigueur de la loi foncière vietnamienne.

²¹ Selon l'Etat de la maison, le coefficient de vétusté varie entre 60% et 100% (construction neuve).

²² Dans le *Décret 22*, il est fixé à 1.2.

²³ Il s'agit des foyers qui ont un Certificat de droit d'usage du sol (CDUS).

²⁴ C'est-à-dire qui possèdent une licence professionnelle et payent leurs impôts.

²⁵ Les KT3 et KT4 peuvent en être exclus, ou recevoir des allocations au rabais (par exemple équivalentes à 50%).

subvention de déplacement. En effet, il ne s'agit en aucun cas de reconnaître la légitimité de l'installation des occupants. Versées aux familles dont au moins 50% de la superficie habitée doit être détruite, les subventions sont établies forfaitairement selon trois catégories:

- maison précaire 2'000 '000 VND (130)
- maison semi solide 3'000'000 VND (200)
- maison solide 5'000'000 VND (330)

Si l'on compare ce barème avec le budget établi 3 mois plus tôt par la Compagnie immobilière du District 2²⁶, on constate qu'il a été largement simplifié (voir document en annexes).

Le budget prévoyait en effet un mode de calcul beaucoup plus sophistiqué, tenant compte de la surface des habitations et faisant la différence entre les cas de figure suivants:

- paillote 25'000 VND/m2 (2 USD)
- pilote avec toiture en tôle 300'000 VND/m2 (20 USD)
- murs et toiture en béton armé 1'000'000 VND/m2 (67 USD))
- murs en maçonnerie, toiture en tôle 500'000 VND/m2 (33 USD)
- murs en bois, couverture en tuiles 550'000 VND/m2 (37 USD)

On observe que le barème de la Compagnie de construction est beaucoup plus favorable aux familles déplacées que celui qui sera adopté in fine: il estime en effet à environ 223'000'000 VND (14'700 USD) le montant total des subventions de déplacement pour 36 maisons, tandis que le décret du District 2 consent un total de 119'000'000 VND (7'900 USD) pour 41 maisons. Par maison, la subvention passe en moyenne de 6'200'000 VND (410 USD) à 2'900'000 VND (190 USD).

Il n'y a pas d'indemnisation pour la perte du terrain, sauf pour les quelques familles qui disposent des titres de propriété légale. Selon les autorités du quartier, ces familles sont "compensées"²⁷ en terrain. Dans certains cas, cela se traduit par ce que l'on appelle du "land sharing"²⁸: les parcelles légales affectées par les tracés viaires sont réorganisées de manière à conserver une superficie équivalente. Dans le cas des terrains agricoles, les autorités négocient avec les propriétaires pour leur restituer une surface équivalente dans des environs proches ne faisant pas encore l'objet d'un projet d'urbanisation. A noter que cette question continue aujourd'hui à faire l'objet de négociations avec les propriétaires.

Enfin, les équipements domestiques (puits, forages, compteurs d'eau ou d'électricité), les arbres fruitiers sont compensés selon un barème établi au niveau municipal. L'indemnisation pour la perte des plantations donne lieu, dans certains cas, au versement de sommes très importantes (jusqu'à 150'000'000 VND (10'000 USD)), compte tenu de la nature rurale du site avant relogement. Il ne semble en revanche pas avoir d'indemnisations versées pour le déplacement des 49 tombes recensées par la Compagnie immobilière, et pour lesquelles celle-ci a proposé un forfait de 1'000'000 VND (67 USD) par tombe²⁹.

4.3.5. Options de relogement

Les ONG vont également s'engager dans le micro projet *Binh Trung Dong* étant donné que ce dernier opte pour du "relogement sur place", dans le but de favoriser la réhabilitation socioéconomique des foyers déplacés. En effet, en matière de localisation des sites de relogement, de nombreuses études montrent que la distance de relogement est une variable critique. Plus la distance est réduite, plus les populations déplacées ont de la facilité à maintenir ou reconstruire leurs réseaux économiques et sociaux. Au contraire, lorsque

²⁶ Budget du projet de relogement à *Binh Trung Dong*, Compagnie de construction du District 2, mars 1999.

²⁷ Nous verrons plus loin que les familles évacuées ne sont que locataires du terrain, mais ne possèdent pas de droit d'usage du sol.

²⁸ Le terme de *land sharing* renvoie à des expériences de relogement de squatters mises en oeuvre en Thaïlande au début des années 80 par l'*Asian Coalition for Housing Rights* (ACHR) sous l'impulsion de la *Bangkok Metropolitan Authority*. Ces projets ont donné lieu à une forme originale de négociation entre, d'une part, des propriétaires fonciers soucieux de recouvrer rapidement leurs terrains dans un but de développement immobilier, et d'autre part, des communautés de squatters organisées pour faire valoir leur droit au logement. "Land sharing" désigne le partage du terrain entre les propriétaires légaux et les communautés d'habitants auquel aboutit la négociation (référence?)

²⁹ "Budget du projet de relogement de *Binh Trung Dong*", Compagnie de construction du District 2, mars 1999.

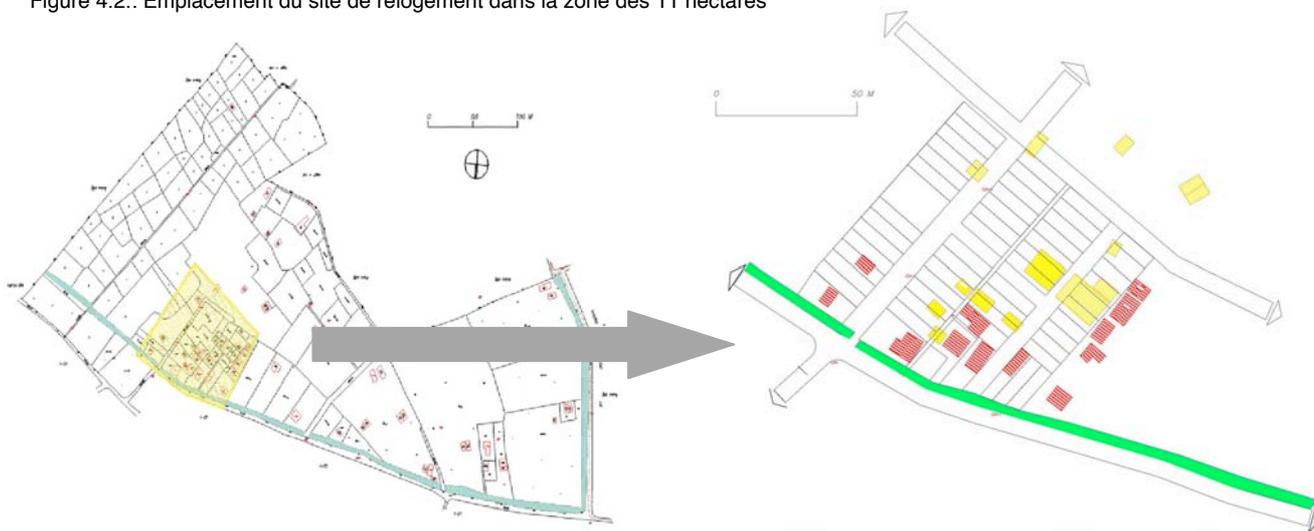
l'éloignement est important, les coûts ou l'absence de transports empêchent les familles de maintenir toute relation avec leur ancien quartier. Elles se retrouvent de fait généralement coupées de leurs anciennes sources de revenus (employeurs, clientèle, réseaux de sous-traitance, etc.). Relevons ici que le relogement sur place ne peut être envisagé que lorsque la densité de peuplement de la zone est relativement faible et qu'elle permet de procéder à la densification du quartier.

En second lieu, les ONG vont soutenir le micro projet *Binh Trung Dong* parce qu'il favorise la réalisation de quartier d'habitation à niveau mais à fort taux d'occupation du sol. Ce mode d'aménagement urbain est favorable à la mixité des fonctions et à l'utilisation polyvalente des espaces résidentiels. En matière d'infrastructures, l'accent doit être mis sur la réalisation d'un système d'approvisionnement en eau, en électricité, mais également un réseau de drainage et d'évacuation des eaux usées. Lorsqu'il est associé à de l'habitat autoconstruit ou autoproduit, ce mode d'urbanisation en tapis (habitations à niveau, fort taux d'occupation du sol) est appelé trames d'accueil ou parcelles assainies (*sites and services*).

Développement du site et des infrastructures

En ce qui concerne le plan de développement du site, il a été élaboré par l'Office de gestion urbaine du District 2³⁰. *VeT* est invité à donner un avis technique sur le projet de parcelles assainies, tant sur le plan des coûts que sur celui des aménagements. Suite à cette expertise, une réserve d'espace suffisante est prévue pour permettre la réalisation d'équipements communautaires. Dans ce cas, une maison de quartier est intégrée au projet dans le but de promouvoir la vie communautaire de *Binh Trung Dong*. Le plan du site est largement influencé par le modèle le plus récurrent de l'urbanisation asiatique: le compartiment chinois. Ce modèle d'urbanisation propose un système de densification de l'espace urbain qui donne à un maximum de foyers un accès direct à l'espace public. Le plan du site comporte 57 parcelles à usage d'habitation de 80 à 100m² (5x18 m ou 5x20 m), et d'une parcelle de 300m² qui est réservée pour la maison de quartier, ainsi que le château d'eau. Rappelons ici que la superficie minimale autorisée par la loi pour les terrains résidentiels est de 40m² en milieu urbain et de 100m² en milieu rural. Le projet prévoit aussi que 4 maisons existantes soient conservées, moyennant une redéfinition de leurs limites parcellaires. L'ensemble est disposé en peigne à partir d'une voie existante bordée par un petit canal qui est élargi et auquel sont raccordés les réseaux de drainage et d'assainissement.

Figure 4.2.: Emplacement du site de relogement dans la zone des 11 hectares



En matière d'infrastructures, il est prévu que les autorités du District 2 réalisent un système d'approvisionnement en eau, en électricité, mais également un réseau de drainage et d'évacuation des eaux usées. A cela, s'ajoute encore le besoin de raccorder le quartier *Binh Trung Dong* au système de collecte et de traitement des déchets solides. Il est prévu que les infrastructures soient réalisées non seulement dans un esprit d'économie, mais aussi dans une optique de réduction des charges sur l'environnement. Malheureusement, le coût des infrastructures projetées dépasse le budget du District. Le budget doit donc

³⁰ A noter que ce dernier n'a pas pour vocation d'exercer de fonction de maîtrise d'œuvre. Dans le cas de *Binh Trung Dong*, il semble qu'il ait assuré ce rôle pour des raisons juridiques: une loi abrogée depuis interdisait en effet au constructeur, ici la Compagnie de construction du District 2, d'assurer également la conception.

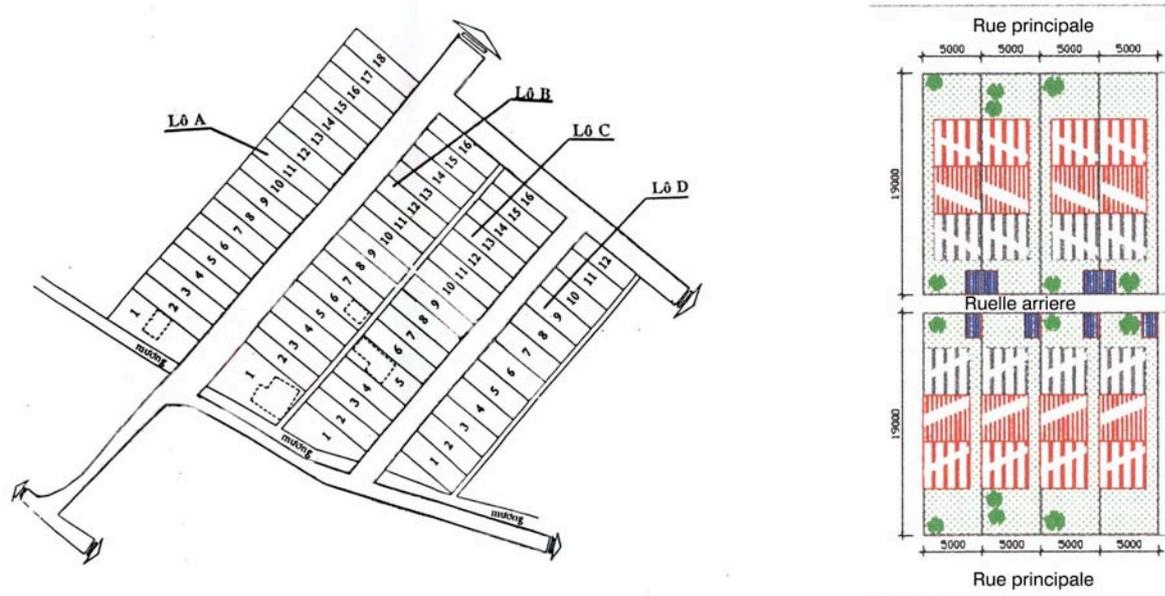
être réduit et sera finalement ramené à sa plus simple expression. En effet, le coût d'installation des infrastructures passe de 15'300'000 VND (1'000 USD) à 7'000'000 VND (470 USD) par famille³¹, soit une réduction de plus de 50%... La conception détaillée de l'ensemble des équipements est ensuite réalisée par la Compagnie de construction du District 2 qui se voit confier l'aménagement global du site.

Pour réaliser les économies nécessaires à l'équilibrage du budget, voici un descriptif rapide des choix techniques qui sont retenus pour la réalisation des infrastructures de *Binh Trung Dong*.

Le système de voirie

Dans le quartier *Binh Trung Dong*, deux types de rues sont réalisés: en premier lieu, les rues principales qui ont une largeur de 9m (allée de 5 m et trottoir de 2 m à chaque côté) et d'un autre côté, les ruelles secondaires qui ont une largeur de 6m (allée de 3 m et trottoir de 1.5 m à chaque côté). Pour la réalisation des voies de circulation, il est proposé d'utiliser du macadam 0x4 cm pour la base et du béton en pierre 4x6 cm (M.100) pour la surface de la rue. Dans le cas où il y a des sources stables et suffisantes, il est possible de remplacer les matières ci-dessus par le béton de deuxième qualité fourni par les entreprises de béton préfabriqué locales. En règle générale, son prix est moins élevé et sa résistance meilleure. Il est cependant recommandé d'y ajouter une couche de protection de béton en pierre 1x2 cm (M.200). Pour un prix légèrement supérieur, l'utilisation de ces matières apporte de meilleurs résultats que l'option en latérite. Finalement, pour des raisons financières, tout le système de voirie a été réalisé en latérite.

Figure 4.3.: Système de voirie comprenant rues principales et rues secondaires (arrières)



L'approvisionnement en eau

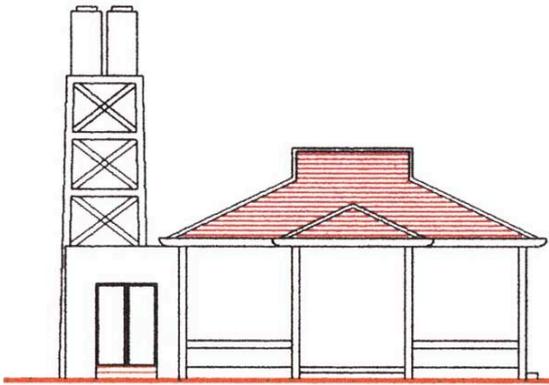
Dans un premier temps, deux options sont retenues pour réaliser le système d'approvisionnement en eau:

- Puits foré collectif par groupe de 6 familles, avec un réseau contenant une pompe, un réservoir de 1.5m³ en composite posé à une hauteur de 6m, chaque famille possédant son propre compteur.
- Puits foré collectif pour toute la zone. L'eau est pompée dans un réservoir, puis pompée à nouveau dans un château d'eau de 30m³ pour distribuer aux familles.

La deuxième option sera retenue, le château d'eau étant construit sur la parcelle de la maison de quartier.

³¹ Projet de relogement à *Binh Trung Dong*, note de proposition relative à l'investissement pour les infrastructures, VeT, HCMC, 1999.

Figure 4.4.: Château d'eau de 30m³ accolé à la maison communautaire



L'évacuation des eaux usées

Il est décidé d'utiliser des égouts en béton de 150, 200, 300mm à la place des tuyaux de 400mm prévus par le Compagnie de construction. Dans un premier temps, le petit canal existant doit être curé et assaini pour assurer sa fonction de collecteur principal. A partir de là, des tuyaux de 300mm sont utilisés pour le début de la ligne contiguë au canal (calculs réalisés pour une pluviosité de 200mm/h). Ensuite, à cause de l'abaissement de l'eau, le diamètre des égouts est réduit à 200mm à partir de la moitié de longueur, et à 150mm pour la fin du réseau.

L'approvisionnement en électricité

Les besoins des habitants en électricité sont évalués à 200kWh/mois et par foyer, ce qui suppose l'installation de deux postes de transformation de 22kV/380V-200kVA ; Soit une puissance suffisante pour satisfaire les besoins d'environ 250 familles. Il est proposé d'implanter une seule ligne d'électricité par rue. En effet, il est réglementairement autorisés que les fils traversent les rues ayant une largeur inférieure à 10 m.

A l'exception de la question de l'adduction d'eau qui ne sera résolue qu'au bout de 2 ans, à l'occasion du raccordement de l'ensemble du quartier au réseau urbain, les infrastructures sont mises en place un temps record (2 mois). La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Office de gestion urbaine du District. Si le suivi des travaux de terrassement, de construction des égouts et des rigoles d'assainissement et d'installation des conduites d'adduction d'eau et d'électricité n'a pas posé de problème particulier, on observe des dysfonctionnements importants dans la réalisation de la maison de quartier et du château d'eau construit sur la même parcelle. La maison de quartier est livrée sans sanitaire pour femmes tandis que le château d'eau est monté à la va-vite, au mauvais emplacement, et s'avère être inutilisable, la qualité de la source d'eau ne répondant pas aux normes minimales. Au-delà du manque de coordination interne au sein des offices techniques du District 2, ces dysfonctionnements traduisent également l'absence de formalisation initiale quant au partage des rôles et des responsabilités entre les différents acteurs dans l'exercice de la maîtrise d'ouvrage. Celui-ci a été précisé par la suite, avec l'intégration officielle de VeT dans la procédure de contrôle d'exécution.

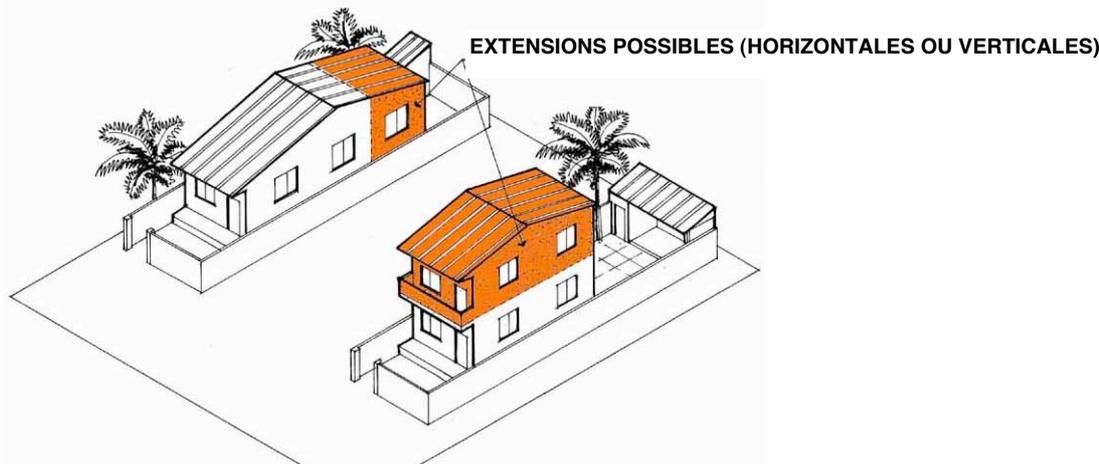
Relevons encore pour les infrastructures que le projet prévoit la réalisation d'une fosse septique auto construite dans toutes les maisons. Le choix du modèle de fosse et de son mode de raccordement à l'égout ayant fait l'objet d'une mise au point par les techniciens de VeT, chaque famille reçoit une subvention de 750'000 VND (50 USD) pour équiper elle-même sa parcelle. La moitié de la somme est versée au démarrage des travaux, le reste après réalisation de l'ouvrage. La construction des fosses est assurée par les habitants eux-mêmes, ou par des ouvriers rémunérés à la journée.

Il faut relever qu'en matière de sécurité foncière, les familles déplacées ne reçoivent pas de véritables garanties assurant la régularisation future de leur occupation. En effet, elles ne reçoivent pas de droit d'usage pour le terrain qu'elles occupent, mais uniquement un bail de location reconductible annuellement à l'issue des 2 premières années d'occupation. Rappelons tout de même que le montant du loyer mensuel est particulièrement bas et équivaut à 30'000 VND (2 USD). Cela peut tout de même sembler regrettable, lorsque l'on sait que la sécurité foncière agit souvent comme un facteur positif en matière de réhabilitation du niveau de vie et d'intégration des populations dans les sites de relogement.

Auto-production des maisons

Au principe des parcelles assainies, les ONG choisissent logiquement d'y associer celui d'autoproduction de l'habitat. D'une manière générale, de nombreuses études démontrent l'intérêt de l'autoconstruction ou de l'autoproduction comme système de production à faible coût qui repose essentiellement sur les compétences et la main d'œuvre du groupe familial élargi. Sur le plan typologique, les systèmes participatifs de production de l'habitat s'inscrivent dans une logique d'habitat évolutif (*incremental housing*). La construction se réalise par étapes, en fonction des contraintes financières et des aspirations familiales, sociales et culturelles des foyers.

Figure 4.5.: Le compartiment chinois (*Shophouse*) comme modèle d'habitat évolutif



Pour ces raisons, les ONG et les membres de l'Association des Jeunes entendent privilégier le socioéconomique sur le technique, l'initiative des habitants sur la planification de l'environnement construit. Pour cela, ils retiennent le modèle du compartiment chinois (*Shophouse*) qui se caractérise par sa multifonctionnalité et le fait qu'elle favorise une mixité des pratiques résidentielles. A *Binh Trung Dong*, l'extrême simplicité de la typologies proposée, laquelle se traduit dans la plupart des cas par un compartiment de 8x4 m (2 travées de 4x4 m), construit de plain pied, limite également la nécessité d'apporter un appui technique soutenu aux habitants.

Cependant, relevons ici que le principe d'une ossature préfabriquée en béton armé a également été évalué. Deux variantes ont même été étudiées: l'une constituée d'une structure porteuse poteaux-poutres, l'autre avec uniquement les fondations. A ce niveau, nous pouvons évoquer la divergence des points de vue des 2 ONG en présence: Villes en Transition (VeT), notamment après avoir effectué des simulations d'emprunts a constaté que la charge de la dette était difficilement soutenable pour les foyers les plus pauvres, et avait proposé de subventionner l'ossature préfabriquée à la place d'une participation au fonds de crédit. Ce dernier étant destiné à contracter des prêts réduits segmentés en fonction des besoins et capacités des familles pour aménager progressivement la trame d'accueil. Ce qui offrait une plus grande souplesse d'utilisation pour les bénéficiaires, sans les engager dans des emprunts financièrement importants et à trop long terme. ENDA a refusé cette configuration arguant du fait que des subventions importantes fausseraient la réalité et déresponsabiliseraient les bénéficiaires, à l'inverse d'emprunts qui les impliqueraient plus directement. L'idée sous-jacente de cette position est que trop de subventions inciteraient à terme les reventes, tandis que l'emprunt fixerait les familles sur le site de relogement. Finalement la position d'ENDA sera retenue. Avec pour conséquence nous le verrons plus loin que les revendeurs de l'opération de relogement seront avant tout les foyers les plus pauvres ayant du revendre à cause d'un surendettement excessif.

Le système d'une trame d'accueil avec parcelles assainies aurait eu également pour avantage de raccourcir la durée du chantier et de garantir une meilleure durabilité de la structure. Cette alternative a été abandonnée principalement à cause des surcoûts qu'elle implique. A cela, il faut ajouter le fait que les autorités préfèrent limiter au maximum les investissements, estimant que les familles de *Binh Trung Dong* bénéficient déjà de conditions très avantageuses pour leur réinstallation. Les autorités ont également peur que les relogés puissent être perçus par les autres habitants du District comme des privilégiés³²!

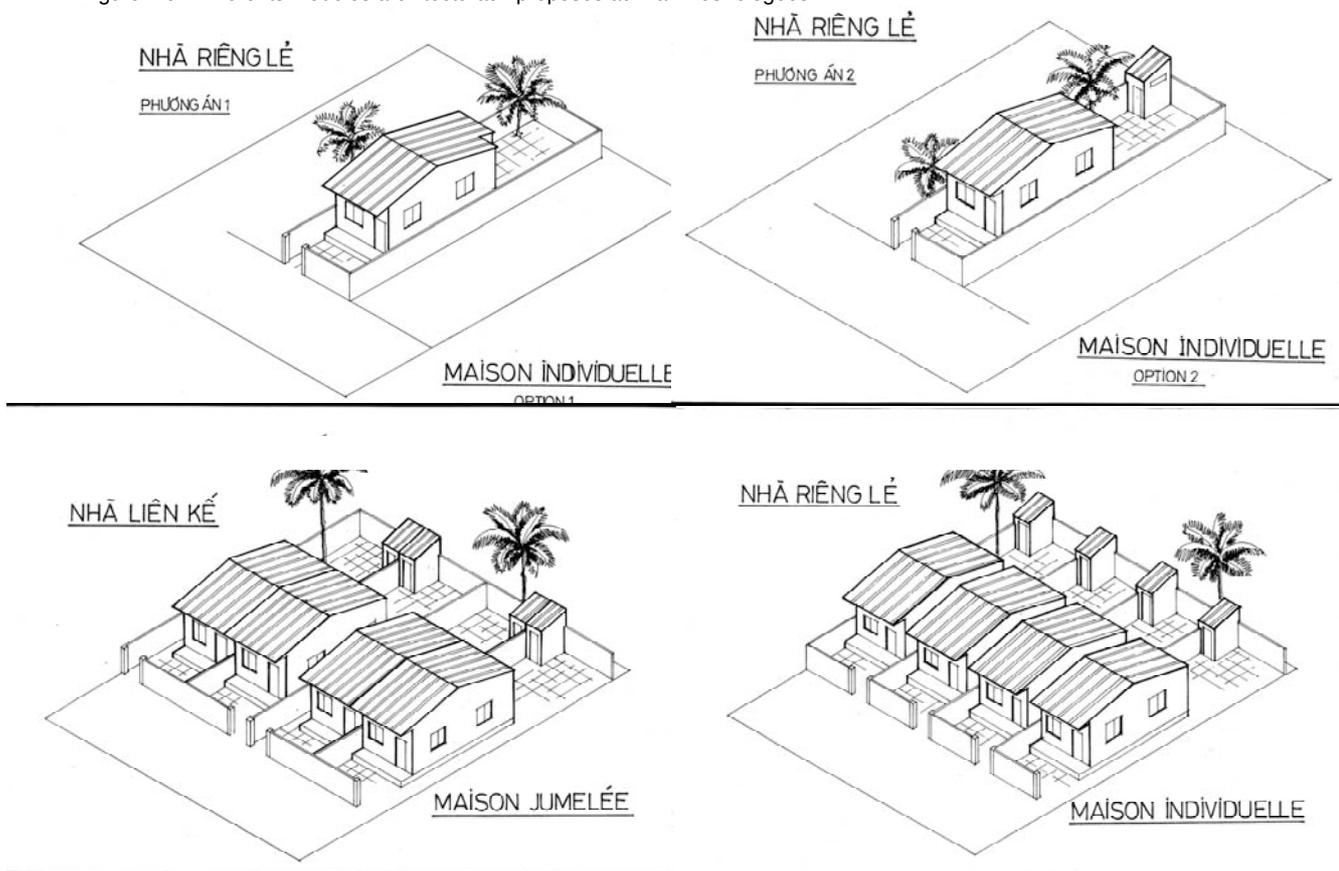
³² Mme *Thai Thi Hanh*, Vice-présidente du District 2, août 1999.

L'idée d'une structure porteuse en béton préfabriquée a été reprise dans un projet de parcelles assainies développé par la Coopération belge (*DGIC-BTC/CTB*) en partenariat avec le Comité populaire d'Ho Chi Minh-Ville³³. Au terme d'une consultation des foyers avant relogement, l'option de la préfabrication est retenue par 49% des familles, dont la moitié se prononcent en faveur de l'option complète (fondations, structure porteuse et toit) et l'autre moitié des seules fondations (THAI THI NGOC DU 2000).

Dans le cas de *Binh Trung Dong*, l'appui technique va porter essentiellement sur les choix d'implantation des maisons sur les parcelles et sur la possibilité de planifier le processus de construction des maisons en fonction de la capacité financière actuelle et future des familles. En commençant par une ou deux trames de 4x4 m, il est possible ensuite de développer la maison horizontalement et/ou verticalement.

Les facilitateurs des ONG (architectes et travailleurs sociaux) s'appuient pour cela sur des illustrations présentant différents modèles. Les échanges se déroulent d'abord dans le cadre des groupes d'épargne crédit, au cours de réunions réunissant plusieurs groupes, soit à chaque fois près d'une trentaine de familles. Les échanges sont ensuite plus restreints et cantonnés à des groupes plus petits, constitué de 7 ou 8 personnes identifiées au sein de la communauté comme étant expérimentées dans le domaine de la construction (généralement des ouvriers travaillant dans le bâtiment).

Figure 4.6.: Différents modèles architecturaux proposés aux familles relogées



Encouragée par les travailleurs sociaux et les techniciens, l'équipe des "constructeurs de la communauté" s'intéresse aux questions qui touchent à l'usage et à la qualité des matériaux de construction, aux filières d'approvisionnement et aux problèmes relatifs aux infrastructures. Avec le temps, la présence d'experts au sein même la communauté réduit d'autant le besoin d'un appui technique spécifique. Les facilitateurs s'accordent à dire qu'en dehors de certains cas isolés, la demande a tendance, avec le temps, à devenir inexistante, qu'il s'agisse de conseils techniques ou autres informations sur les prix des matériaux. Sur cette dernière question, les habitants savent généralement mieux que les techniciens où se fournir au meilleur prix.

³³ Canal Tan Hoa Lo Gom Sanitation and Urban Upgrading Project, PMU 415.

Lorsque des conseils techniques sont prodigués, ils le sont le plus souvent sur l'initiative des techniciens, dans le but d'encourager les familles à respecter certaines règles de bases en matière de construction. Par exemple, dans le béton ou le mortier, le ciment est souvent sous-dosé par souci d'économie. On notera à ce propos que la tendance à privilégier les économies à court terme au détriment de la durabilité des constructions semble être une constante à Ho Chi Minh-Ville, toutes catégories sociales confondues. Ces comportements constructifs induisent cependant à moyen terme des coûts d'entretien très importants tout en limitant considérablement la durée de vie des constructions (METZGER 2000).

Finalement, on peut dire que le concept d'auto-production³⁴ qualifie le mieux le processus qu'a suivi la construction des logements à *Binh Trung Dong*. De nombreuses études montrent que les coûts de production des habitations auto-produites ou auto-construites sont inférieurs à ceux proposés par des entreprises de construction formelles (production en série, préfabrication, etc.). Cela s'explique par le fait que ce mode de production de l'habitat tend à réduire les coûts de main d'œuvre au maximum. Lorsque les familles n'ont pas recours à une aide extérieure (tâcherons, entreprises informelles, etc.), le coût de revient des maisons correspond à la valeur des matériaux utilisés. Au niveau économique, l'auto-production de l'habitat favorise la formation de petites entreprises familiales ou de coopératives et encourage la formation professionnelle sur le tas.

A *Binh Trung Dong*, sur les 13 premières maisons construites, 9 le sont avec le concours direct des familles, lesquelles s'investissent dans des tâches ne nécessitant pas de qualifications particulières (un ou deux ouvriers qualifiés loués à la journée en fonction de l'avancement des travaux). Dans 3 autres cas, des équipes plus nombreuses de professionnels composées de maçons et d'apprentis sont embauchées pour assurer la totalité des travaux, mais les familles gardent alors le contrôle de la conception, du suivi et de l'approvisionnement en matériaux de construction. Une seule famille, manifestement plus aisée que les autres, va choisir de se décharger de l'ensemble de ces tâches en signant un contrat avec un groupe de constructeurs.

Par rapport à une réalisation par une entreprise de construction formelle, la participation des familles aux travaux permet de réduire les coûts des travaux d'environ 20%, 10 à 15% dans le cas des foyers qui font appel à une micro entreprise informelle. L'économie réalisée est d'autant plus considérable que les matériaux choisis sont bon marché et le niveau de finition rudimentaire. Relevons également ici que les habitants ont souvent recours au recyclage d'éléments constructifs récupérés sur leurs anciennes maisons: menuiseries, portes, fenêtres, tuiles, tôles, panneaux de bois, équipements sanitaires, etc. Somme toute, on parvient dans la plupart des cas à des coûts de construction qui varient de 450'000 à 500'000 VND/m² (30-33 USD). A titre de comparaison, les coûts moyens sur le marché de Ho Chi Minh-Ville pour une maison de standard moyen sont estimés à 1'200'000 VND/m² (80 USD) (NGUYEN VU HOP 2000).

4.3.6. Système de financement

Pour financer la construction de leur maison, les familles relogées ont la possibilité d'obtenir un crédit auprès des responsables administratifs du *District 2*. Pour cela, les ONG et les pouvoirs publics du district vont constituer un Fonds de crédit au logement destiné à faciliter les plus défavorisés à financer leur logement. A terme, l'argent investi par les ONG doit servir à d'autres projets de logement, pour autant qu'ils fassent la promotion de l'habitat des plus pauvres. Un montant de 30'000 USD est alors transféré par les ONG vers le District.

Dans le cadre du micro projet *Binh Trung Dong*, les ONG et les autorités du *District 2* fixent des critères d'éligibilité contraignants.

Pour cette opération, le Fonds de crédit au logement est destiné aux familles dont les revenus per capita n'excèdent pas 400'000 VND (27 USD), soit pour une famille de taille moyenne (5 personnes) un revenu de moins de 2'000'000 VND (133 USD). Au-delà de cette contrainte, les familles peuvent emprunter jusqu'à 16'000'000 VND (1'070 USD) pour la construction de leur maison, sous réserve de 40% d'apport propre. Cela veut dire que les familles doivent financer elles-mêmes au minimum 40% des coûts de construction. Relevons ici que les apports en main d'œuvre et en matériaux de récupération provenant des anciennes maisons peuvent être valorisés comme tels.

D'une manière générale, ces conditions sont respectées par les familles affectées. Il semble même que certains foyers s'endettent auprès de parents, voire de prêteurs informels, pour construire des maisons d'une

³⁴ De même que pour l'auto-construction, l'auto-production est un mode de construire qui repose essentiellement sur les compétences et la main d'œuvre du groupe familial. Le processus de production de l'habitat est donc totalement contrôlé par le destinataire final.

valeur supérieure à 30'000'000 VND (2'000 USD). Dans tous les cas, les techniciens de Villes en Transition (VeT) s'assurent que les sommes investies dans des maisons soient supérieures aux sommes empruntées afin d'éviter que le crédit logement ne soit utilisé à d'autres fins. Le petit crédit informel est une destination possible, compte tenu des différences importantes qui séparent le taux d'intérêt mensuel du crédit logement (0.7%) avec les taux usuriers pratiqués par les prêteurs informels (jusqu'à 20%).

Relevons ici qu'il existe deux types principaux de crédit informel, le crédit normal³⁵ et le crédit "debout" (*cho vay dung*). Le crédit normal est la forme de crédit la plus répandue et il est accordé pour une période limitée (une semaine, un mois, une année). Le débiteur rembourse progressivement l'emprunt en payant chaque jour ou chaque mois une somme qui comprend intérêts et amortissement. Pour le crédit debout, le débiteur ne paye que les intérêts jusqu'à ce qu'il soit en capacité de rembourser le capital emprunté initialement dans son intégralité. Si le taux d'intérêt mensuel d'un crédit normal varie généralement entre 10 et 20%³⁶, il est de 30% pour le crédit debout. D'une manière générale, les usuriers n'octroient pas de crédits qui dépassent 1'000'000 VND (71 USD) sans garanties.

En ce qui concerne l'amortissement, la durée maximale du remboursement est fixée à 10 ans. Durant les six premiers mois, les familles n'ont pas à amortir leur emprunt, mais s'acquittent seulement des intérêts du prêt. A partir du sixième mois, et ce jusqu'à la fin de la période d'amortissement (90 mois), les foyers payeront l'amortissement ainsi que les intérêts (système d'annuités dégressives). En ce qui concerne le taux d'intérêt mensuel, il est finalement fixé à 0.7%.

Notons ici que dans les premières propositions présentées par les ONG, le taux d'intérêt mensuel est fixé à plus de 1% de sorte à couvrir les frais de gestion du Fonds, c'est-à-dire les frais administratifs constitués principalement de la rémunération de l'agent préposé à cette fonction. Cependant, l'idée même qu'un crédit destiné à des populations défavorisées puisse rapporter de l'argent a rapidement eu de grandes difficultés à s'imposer face à la conception largement caritative de l'action sociale véhiculée par les pouvoirs publics vietnamiens.

Le taux est alors ramené à 0.8%, puis 0.7%. Comme nous le verrons plus tard, après avoir décliné dans un premier temps la proposition de pallier aux frais administratifs, les autorités sont revenues sur cette vision des choses après deux années de dysfonctionnements avérés dans la collecte des remboursements.

La gestion courante du Fonds de crédit au logement est donc assurée par un fonctionnaire du *District 2* chargé des affaires sociales, sous la supervision d'un Comité de management réunissant l'ensemble des partenaires impliqués dans le micro projet *Binh Trung Dong*. Les tâches de gestion comprennent l'attribution des crédits, la collecte mensuelle des remboursements, la tenue des tableaux comptables, la rédaction de rapports d'activité, etc. Il est significatif de relever ici que les autres responsabilités assurées par le chargé des affaires sociales concernent la gestion des allocations pour les pauvres (310 individus répertoriés dans le *District 2* et composés d'orphelins, de personnes âgées et d'handicapés démunis) et des "programmes sociaux" (identification et internement des drogués et des prostituées).

Pour terminer, les ONG proposent que les familles se constituent en groupe pour bénéficier des crédits au logement. Chaque groupe comprend entre 5 et 10 membres avec un chef de groupe choisi par les membres. Avant l'octroi des premiers crédits, les groupes sont censés développer des activités d'épargne pendant plusieurs mois, voir plusieurs années. Au-delà de permettre d'augmenter les fonds propres des familles, les activités d'épargne servent également à préparer les familles au remboursement du crédit au logement. Cependant, compte tenu des contraintes restrictives de temps pesant sur l'opération, celles-ci ne durent que quelques mois, une durée jugée trop courte en comparaison avec les expériences thaïlandaises qui ont servi de modèle au projet³⁷.

En dehors des activités d'épargne, les groupes sont également le lieu privilégié de la consultation des habitants. Entre autres questions qui seront soumises à l'appréciation des habitants, celle du rythme des remboursements est abordée. En effet, l'Association des Jeunes et ENDA envisagent au départ de recourir à une collecte hebdomadaire, jugée plus adaptée au rythme d'épargne des habitants qu'une collecte mensuelle.

³⁵ Ce type de crédit est souvent appelé crédit 5-6 ou 10-12 (*cho vay muoi hai*) en référence au taux d'intérêt pratiqué.

³⁶ Pour un emprunt normal (*cho vay muoi hai*) de 1'000'000 VND (71), le débiteur doit rembourser quotidiennement, pendant 30 jours, la somme de 4'000 VND (0.28). Après un mois, 1'200'000 VND (86) auront été remboursés et le prêteur à usure pourra alors accorder un nouveau prêt.

³⁷ Il s'agit de projets soutenus par l'*Asian Coalition for Housing Rights* (ACHR) et l'*Urban Community Development Organization* (UCDO). Dans ces projets, l'octroi des crédits au logement est précédé d'une phase d'épargne d'une durée de 1 à 3 ans.

Finalement, les habitants vont opter pour la seconde alternative: chaque mois, les membres remettent le montant dû au chef de groupe qui transmet ensuite la totalité de l'argent au fonctionnaire étatique.

4.3.7. Implantation d'un processus participatif

Selon le souhait des ONG, le micro projet de relogement de *Binh Trung Dong* laisse une large place à la participation. De nombreux auteurs démontrent d'ailleurs le caractère contre-productif des processus non participatif. Par une mise à l'écart des populations affectées, les programmes éprouvent toutes les difficultés à offrir des alternatives qui satisfassent non seulement les aspirations des populations mais qui tiennent également compte des contraintes auxquelles elles sont confrontées.

Face aux modes autoritaires de gestion de l'aménagement urbain, les populations défavorisées ont généralement tendance à se soumettre. En effet, ils sont souvent mal intégrés aux structures et aux institutions économiques, sociales et politiques formelles, ce qui les force à une certaine docilité sociale. Cependant, cette forme d'obéissance sans discussion peut également être le terreau favorable au développement de sentiments de frustration ou d'injustice qui peuvent mener à des formes de résistances plus ou moins actives (revendications, politisations, révoltes, etc.) (OLIVER-SMITH 1991).

Une large partie de ces implications négatives se trouvent réduites lorsqu'on intègre les habitants dans la mise en œuvre des opérations d'aménagement. La participation agit de manière positive sur la *satisfaction*, l'*initiative*, la *mobilisation* et la *responsabilisation* des populations (TURNER 1979). Ce mode de gestion de l'aménagement urbain incite souvent le développement d'une dynamique communautaire propice à l'instauration d'un processus de développement et à une meilleure intégration des communautés en milieu urbain.

Avant l'arrivée des ONG, il convient de préciser que le micro projet de relogement n'a pas fait l'objet d'une information à destination des 53 familles de *Binh Trung Dong*. C'est en réalisant une première enquête auprès des foyers que les ONG se rendent compte de cet état de fait, constatant un manque total de préparation des habitants pour faire face au relogement. Comme nous l'avons vu, l'enquête a pour but de rendre compte des conditions socioéconomiques et résidentielles des familles à reloger, et de sonder leur capacité et leur volonté à investir dans la construction d'un nouveau logement (NIEBUDEK 1999). Sur ce point, ne cachant pas leur mécontentement devant la perspective d'être déplacés, les habitants se montrent récalcitrants à l'idée d'intégrer un projet balisé par les autorités du district. Certains expriment d'emblée leur intention de se reloger par leurs propres moyens en utilisant leurs compensations. Cependant, l'attitude des habitants vis-à-vis du projet évolue progressivement dans le sens d'une meilleure acceptation de l'opération. Parallèlement à cela, les autorités du *District 2* vont également remplir de manière plus appuyée, leur rôle d'information, à travers la publication de documents légaux et l'organisation de réunions par les autorités du quartier. Celles-ci vont organiser une présentation publique du projet, comme le prévoit la loi. Ensuite, la consultation à proprement parler, est organisée par le *Centre d'action sociale* de l'Association des jeunes, mandaté pour ce faire par les autorités et les ONG.

L'Association des Jeunes, organisatrice de la participation communautaire

Bien qu'elle ne soit pas investie financièrement dans le projet, l'*Association des Jeunes (AJ)* figure parmi les institutions signataires de la convention de partenariat pour le micro projet *Binh Trung Dong*, aux côtés du Comité populaire du District 2, de VeT et d'ENDA. En tant que partenaire direct des acteurs étrangers, et de ce fait leur garant vis-à-vis du *People's Aid Coordination Committee*³⁸ (PACCOM), l'Association des Jeunes est l'opérateur principal en matière d'activités sociales. C'est sous son couvert qu'agissent les intervenants non gouvernementaux (généralement des ONG) pour éviter l'affichage de leur étiquette "étrangère" auprès des habitants, affichage jugé préjudiciable à une réelle implication de ces derniers.

La contribution de l'*AJ* dans le projet va dans l'intérêt du District dans la mesure où elle le décharge de la responsabilité de travailler directement avec les partenaires étrangers, aspect pour lequel le district n'a que peu d'expérience. L'*AJ*, elle, est déjà rompue au partenariat avec les ONG étrangères, principales sources de son financement, et dispose en outre de compétences reconnues au niveau national en matière de développement participatif. Comparé à d'autres *Organisations de masse (OM)*³⁹, l'*AJ*, à travers son *Centre*

³⁸ Rappelons ici qu'il s'agit de l'institution chargée du contrôle et de la coordination de l'action des ONG au Vietnam.

³⁹ Les Organisations de masses constituent la base politique du pouvoir populaire. Elles représentent les intérêts légitimes des différents groupes de la société et sont constituées par le Front de la patrie, les Syndicats (*Union des paysans, Fédération des travailleurs*, etc.) et les autres Organisations membres (*Union des femmes, Union des jeunes*,

d'Action Sociale (CAS), créé au sein de la représentation nationale de l'Union des Jeunes, dispose d'une autonomie assez grande vis-à-vis du Parti Communiste Vietnamien (PCV). Il se présente comme une structure de petite taille, regroupant des cadres souvent de niveau universitaire et issus d'une même école de pensée.

Le CAS a pour vocation, non seulement de mettre en œuvre des micro projets de développement communautaire en collaboration avec des ONG internationales, mais aussi de diffuser leur expérience et leur savoir faire en la matière auprès des échelons provinciaux ou locaux de l'Union des jeunes. La démarche suivie par l'AJ vise à définir les actions à entreprendre à partir d'une "enquête participative", au cours de laquelle les habitants sont invités à définir eux-mêmes les priorités d'intervention. L'AJ se définit elle-même comme interface entre les autorités et les habitants. Cette perception ne semble cependant pas être partagée par tous. De l'avis de certains collaborateurs vietnamiens de VeT⁴⁰ impliqués dans les actions de terrain, l'ensemble des intervenants extérieurs (AJ comprise) sont assimilés par les habitants à des représentants de la puissance publique. Ce point mérite d'être souligné, s'agissant d'évaluer la qualité de la participation des habitants.

Quoi qu'il en soit, les habitants vont être consultés sur des questions aussi centrales que le règlement du Fonds de crédit au logement, et leurs propositions ont été prises en compte comme nous l'avons vu précédemment. Mis en place progressivement en vue de l'octroi des crédits au logement, les groupes d'épargne constituent le lieu de cette consultation. Chaque famille y bénéficie d'un égal degré de représentation, sans distinction de sexe. La différenciation sexuelle, lorsqu'elle a lieu, se produit de façon naturelle, en fonction de la nature des questions qui sont soulevées. Les femmes se sentent plus concernées par les aspects financiers (crédit, intérêt, amortissement, etc.), tandis que les hommes s'intéressent davantage aux aspects techniques et administratifs.

4.3.8. Organisation institutionnelle

La décision de "lancement" du projet⁴¹ approuvée en 1999 par le Comité populaire du District 2 et les divers documents liant les autorités vietnamiennes et les ONG (mémoire, conventions, etc.) font état de l'implication de ces différentes institutions dans la mise en œuvre du projet:

Au niveau du *District 2*:

- le Comité populaire
- l'Office de gestion urbaine
- l'Office des finances et de l'investissement
- l'Office judiciaire
- l'Office des affaires sociales
- la Compagnie de construction
- le Comité de gestion du fonds de crédit au logement

Au niveau du Quartier *Binh Trung Dong*:

- le Comité populaire du quartier

Au niveau des Organisations de masses:

- l'Association des Jeunes (*Centre d'action sociale*)⁴²

Au niveau des Organisations Non Gouvernementales:

- *Villes en Transition*
- *ENDA-Vietnam*

Association des personnes âgées, etc.). En plus de promouvoir la mobilisation de la population, les Organisations de masses supervisent les activités des organismes d'Etat, des représentants élus par le peuple, des cadres et des fonctionnaires. De plus, elles participent aux sessions du Gouvernement et des différents Conseils populaires.

⁴⁰ Entretien avec M. *Nguyen Phuong Tam*, collaborateur VeT et M. *Nguyen Vu Hop*, architecte VeT.

⁴¹ Décision du 26 juin 1999 sur l'aménagement d'une zone de relogement provisoire dans le quartier *Binh Trung Dong*.

⁴² Par la suite et notamment pour l'animation des groupes d'épargne-crédit, l'Association des Jeunes sous-traitera à une autre Organisation Communautaire de Base: l'Union des femmes.

D'une manière générale, on peut résumer l'organisation du projet de la façon suivante: le Comité populaire du District 2 conçoit et dirige le projet en s'appuyant sur ses différents offices, sur sa Compagnie de construction et sur le Comité populaire du quartier *Binh Trung Dong*. Les ONG (VeT et ENDA) et leur partenaire social (Association des Jeunes) conseillent le District sur certains aspects spécifiques (enquête de terrain, aménagement, crédit au logement, etc.). Ils jouent un rôle de facilitateur sur le terrain, en essayant d'éviter de se substituer aux autorités qui souhaitent garder leur plein pouvoir de décision. Le tableau 4.9. résume l'organisation institutionnelle dans le cadre de la mise en oeuvre du micro projet *Binh Trung Dong*.

Tableau 4.9.: Organisation institutionnelle du projet de relogement *Binh Trung Dong*

Tâches et responsabilités	Institutions concernées
Organisation du micro projet BTD - organisation et planification du projet - élaboration du cadre juridique	Niveau District 2: - Comité populaire Niveau Quartier Binh Trung Dong: - Comité populaire Niveau OM: - Association des jeunes (CAS) Niveau ONG: - VeT, - ENDA
Elaboration du micro projet BTD - Information et participation - enquêtes socio-économiques - aménagement du site - calcul des compensations et subsides - constitution des groupes d'épargne-crédit - devis et plans financiers - constitution du fonds de crédit au logement	Niveau District 2: - Comité populaire - Office de gestion urbaine - Office des finances et de l'investissement - Office des affaires sociales - Compagnie de construction - Comité de gestion du fonds de crédit Niveau Quartier Binh Trung Dong: - Comité populaire Niveau OM: - Association des jeunes (CAS) Niveau ONG: - VeT - ENDA
Réalisation du micro projet BTD - construction des infrastructures et équipements - autoconstruction des maisons - évacuation et relogement des foyers	Niveau District 2: - Comité populaire - Office de gestion urbaine - Office des finances et de l'investissement - Office judiciaire - Compagnie de construction Niveau Quartier Binh Trung Dong: - Comité populaire Niveau OM: - Association des jeunes (CAS) Niveau ONG: - VeT - ENDA
Gestion du micro projet BTD - recouvrement des crédits au logement - surveillance des terrains évacués	Niveau District 2: - Comité populaire - Comité de gestion du fonds de crédit Niveau Quartier Binh Trung Dong: - Comité populaire Niveau OM: - Association des jeunes (CAS) Niveau ONG: - VeT - ENDA

Au cours de la phase d'élaboration du projet, les tâches et les responsabilités sont réparties de la façon suivante:

- *Information et participation*: ce sont les Comités populaires des quartiers et les Unités de voisinage qui sont chargés d'organiser des séances d'information. Dans le cas de *Binh Trung Dong* et afin de mieux mobiliser la population, l'Association des jeunes à travers son Centre d'action sociale ainsi que les ONG sont associés au processus. De plus, ces dernières institutions sont chargées de mettre en place un processus participatif (conception du projet, autoconstruction, etc.) et des structures de consultation.

• *Enquêtes socio-économiques*: dans le but d'évaluer la situation résidentielle des familles à reloger, une enquête socioéconomique est réalisée par le Centre d'action sociale de l'Association des jeunes (entretiens) et par les ONG (analyse des données). Elle a pour objectif de mieux connaître la situation économique et les conditions de vie des populations à reloger ainsi que leurs besoins et aspirations en matière d'habitat.

• *Aménagement du site*: le projet détaillé du site de relogement (tracé des parcelles et infrastructures) est développé par l'Office de gestion urbaine en collaboration avec VeT. Le projet doit également tenir compte des règlements d'urbanisme et des normes en matière de logement social en vigueur au Vietnam. Pour une échelle aussi réduite (moins de 2 hectares), le micro projet de *Binh Trung Dong* n'a pas besoin d'obtenir l'aval des autorités municipales centrales (Bureau de l'architecte en Chef). Il doit cependant être inscrit au schéma directeur d'aménagement de la ville.

• *Calcul des compensations et subsides*: sur la base de l'inventaire des maisons, de négociations avec les habitants et d'une proposition faite par la Compagnie de construction, l'Office de gestion urbaine établit un barème qui fixe le montant des compensations et autres subsides. Ces allocations compensent essentiellement la perte de la construction, des infrastructures et des plantations (arbres, cultures). En cas de conflit, c'est le Comité populaire du District 2 qui assure le suivi de la procédure de recours.

• *Constitution des groupes d'épargne crédit*: pour susciter l'épargne familiale et faciliter le financement des nouvelles constructions (constitution des fonds propres, faciliter le remboursement des prêts), des groupes d'épargne crédit sont constitués par les ONG et le Comité d'action sociale de l'Association des jeunes. Comprenant entre 5 et 10 membres et un chef de groupe, ils fonctionnent sur le principe de la responsabilité collective et visent à créer quotidiennement de l'épargne. En dehors des activités d'épargne, les groupes sont également le lieu privilégié de la consultation des habitants.

• *Devis et plans financiers*: Lorsque le projet est élaboré, un devis estimatif est réalisé et intégré dans l'élaboration d'un plan financier général qui évalue d'un côté les coûts du relogement (compensations, subventions, infrastructures, construction, frais administratifs, etc.) et les différentes sources de financement (fonds étrangers, fonds étatiques, etc.). Le suivi financier de l'opération est assuré par l'Office de gestion urbaine, sous contrôle de l'Office des finances et des investissements et du Comité populaire du District 2.

• *Constitution du Fonds de crédit au logement*: Pour aider d'une manière générale les familles à bas revenus à accéder au logement (achat d'un terrain, d'une maison) et plus précisément les foyers évacués à assurer le financement de leur maison auto construite, un Fonds de crédit au logement est constitué sur la base du financement des deux ONG. Pour garantir l'usage et la gestion de ce Fonds, il est créé un Comité de gestion du crédit au logement. Ce denier est composé de représentants du Districts 2, du Quartier de *Binh Trung Dong*, de l'Association des Jeunes (CAS), de VeT et d'ENDA.

Dès que le projet est approuvé et les fonds débloqués par les ONG et le *District 2*, les différents acteurs du micro projet *Binh Trung Dinh* s'engagent dans la phase de réalisation du projet. Cette phase comprend les étapes suivantes:

• *Construction des infrastructures et équipements*: après avoir procédé au piquetage des parcelles, la Compagnie de construction sous contrôle de l'Office de gestion urbaine, réalise les infrastructures (château d'eau, adduction d'eau, drainage, remblais, voirie, électricité) et construit la maison de quartier.

• *Attribution des compensations, des parcelles et du crédit au logement*: en fonction des mesures fixées dans la décision approuvée par le District 2 et les modalités d'attribution du Fonds de crédit au logement, l'Office de gestion urbaine ainsi que le Comité populaire du Quartier *Binh Trung Dong* sont en charge d'attribuer les compensations, les parcelles à louer⁴³ et de négocier le montant des prêts avec les familles. A côté de cela, VeT apporte une assistance technique à la mise en place du Fonds de crédit au logement et à la définition du montant des prêts selon les besoins et la capacité économique des foyers.

⁴³ Rappelons ici que les conditions de location (montant du loyer, durée du bail, etc.) figurent dans le *Contrat de location*.

- *Autoconstruction des maisons*: pour animer la conception des plans et soutenir la mise en oeuvre des maisons, VeT et l'Association des Jeunes sont en charge de la mise en oeuvre du processus participatif et de l'assistance technique.

- *Evacuation et relogement des foyers*: c'est le Comité populaire du quartier *Binh Trung Dong* qui est chargé d'organiser l'évacuation des terrains et le déménagement des familles. Si certaines familles s'opposent au projet étatique, l'Office judiciaire envisage des mesures visant à les obliger à exécuter les procédures prévues dans le cadre du micro projet de relogement.

Dès que les familles sont installées dans leur nouveau logement, les autorités du *District 2* n'interviennent plus que dans le cadre de la gestion du projet. Leur rôle se focalise alors principalement autour de deux activités:

- *Recouvrement des crédits au logement*: l'encaissement du remboursement des prêts est accompli par le Comité de gestion du crédit au logement. En plus du contrôle des paiements, le fonctionnaire, responsable de la gestion du crédit au logement, est chargé de négocier avec les familles qui ont des retards de paiement. Un rapport trimestriel rend compte de l'usage qui est fait du fonds et du suivi des remboursements.

- *Surveillance des terrains évacués*: Après l'évacuation, le Comité populaire du quartier *Binh Trung Dong* est chargé de contrôler que les 11 hectares de terrain restent inoccupés. A coté de cela, il peut proposer aux familles d'utiliser ou de louer provisoirement les terrains évacués dans le but de les cultiver.

4.4. HISTORIQUE ET CRÉATION DU SITE DE RELOGEMENT

En 1997, le Comité Populaire du District 2 (créé par scission de l'ancien District rural *Thu Duc* le 1-4-1997) décide de ré-inventorier les superficies publiques en vue de réaliser des ouvrages publics, s'inscrivant dans les schémas directeurs du district et de la ville. L'enquête a révélé des cas de transactions foncières illégales dans la zone des 11 hectares. Le Comité Populaire du District 2 a alors intenté un procès contre 6 personnes accusées de vente illégale et 36 autres impliquées dans ces transactions. L'arrêté du Tribunal Populaire du District 2 en première instance (7/1998), plus tard appuyé par le Tribunal Populaire de Ho Chi Minh-Ville en session d'appel, ordonne *la récupération des terrains illégalement revendus, et la confiscation des revenus illégitimes générés par cette transaction*; les auteurs subissent aussi une peine allant de la probation sous surveillance à de la prison avec sursis (6-30 mois). Il est précisé dans le verdict que les accusés et leurs acheteurs (et revendeurs) ont reconnu avoir agi en pleine connaissance de cause (faire des transactions sur des terrains publics gérés par l'Etat).

Le 26 juin 1999, le Comité Populaire du District 2 publie le Communiqué 259/TB-UB, annonçant l'évacuation des maisons et autres structures et le relogement provisoire, ainsi que le Plan 45/KH-UB-QLNT sur la gestion des terrains et la définition d'un site provisoire dans la zone des 11 hectares du Quartier *Binh Trung Dong*. Dans cette zone, on dénombre environ 80 cas d'utilisation foncière illégale, dont 55 à usage d'habitation. Par la suite, le 22/09/1999, Le Comité Populaire du District 2 a publié le Communiqué N° 380/TB-UB-QLNT sur la politique d'indemnisation et de relogement provisoire sur un terrain publique des 11 hectares du Quartier *Binh Trung Dong* comme suit:

- Garder le statu quo pour les cas d'utilisation légale du sol : conserver les maisons et autres structures ayant un statut légal en attendant la mise en œuvre du schéma d'aménagement.
- Pour les cas d'occupation illégale, aucune compensation n'est prévue pour le terrain perdu, mais des indemnités de déplacement pour les maisons illégalement construites calculées en fonction de la qualité de la maison (voir sous-chapitre 4.3.4.).

Au début du processus de relogement, la plupart des résidents n'avaient pas pu présenter de papiers, prouvant l'origine légale de leur possession et le droit d'utilisation du sol. Par conséquent et selon la Loi, ces personnes doivent déménager sans aucune contre-partie (et par leurs propres moyens). Mais les autorités du district ont proposé de les rassembler sur une superficie de relogement d'un hectare pris dans les 11 hectares dans un effort humanitaire envers les résidents illégaux installés sur des terrains publics.

Le site de relogement étant conçu uniquement pour résoudre le problème résidentiel, n'étaient éligibles que ceux qui avaient une maison dans les 11 hectares.

Les parcelles du site de relogement étaient assignées aux foyers à titre de terrain loué pour un loyer symbolique de 30.000 VND/mois (2USD) sur contrat signé avec la Compagnie de Gestion et de Promotion du Logement du District 2. À partir du 12/1999 les foyers ont entrepris les procédures de réception de leur parcelle et ont commencé la construction de leur nouvelle maison. En 12/2002, 40 parcelles ont été attribuées et 37 maisons érigées dans le site d'1 hectare.

Les coûts de planification et de réalisation d'infrastructures du site étaient en majeure partie à la charge du District. Les ONG (ENDA, VeT, Centre des Activités Sociales de l'Union de la Jeunesse) ont contribué dans les domaines suivants:

- *Construction de la maison communautaire*
- *Galerie de drainage derrière les rangées de maisons*
- *Subvention de 750'000 VND (50USD) et support technique pour construire la fosse septique*
- *Fonds de crédit au logement d'environ 30'000 USD (alimenté par VeT et ENDA)*

Relevons que le fonds de crédit au logement a été transmis au District 2 pour servir dans l'immédiat dans ce site et dont le capital une fois recouvré sera utilisé rotativement pour d'autres projets de développement communautaire du district. L'utilisation de ce fonds de crédit par le District 2 pour les projets du district a été approuvé par le Comité de la Ville pour 10 ans. Passé cette période et si le district n'en a plus besoin, il sera remis à la Ville qui le gèrera.

Les bénéficiaires pouvaient y faire un emprunt équivalent à 50% du coût de construction prévu pour leur nouvelle maison dans le site d'1 hectare, avec un plafond fixé à 16'000'000 VND (1'070). Le remboursement s'étale sur 8 ans et le taux d'intérêt est de 0.7% sur le solde. Ce taux d'intérêt est basé sur les taux en vigueur dans d'autres programmes de crédit et correspond à celui appliqué par le *Programme de lutte contre la pauvreté et la malnutrition* (PLPM). L'avantage qu'il présente est la décroissance progressive des intérêts à

payer en fonction du solde (comparé à certains autres programmes de crédit où les intérêts totaux sont calculés sur le total et également répartis sur toutes les tranches de remboursement).

4.4.1. Développement du site de *Binh Trung Dong*

On relève deux étapes significatives dans la formation de cet agglomérat résidentiel qui ont conduit à l'émergence de groupes de population aux caractéristiques différentes:

- Les anciens résidents: ce groupe est constitué d'agriculteurs travaillant sur ce secteur avaient bâti par la suite leur maison afin d'y résider. La plupart vivaient et cultivaient des terrains sur lesquels l'Etat s'était arrogé un droit de gestion depuis les années 80. Seul un petit nombre possédait un titre de propriété datant d'avant la Libération ou des papiers d'assignation de droit d'utilisation du sol octroyés par l'Etat. Plusieurs d'entre eux ont revendu du terrain aux nouveaux arrivants.
- *Les nouveaux résidents*: ce groupe, constitué majoritairement de migrants ruraux pauvres s'est installé dans un second temps en achetant illégalement du foncier au groupe initial (on note quelques cas d'hébergement gratuit ou de donation). Ils se divisaient en 2 sous-groupes: ceux qui avaient un réel besoin résidentiel (majoritaire) et ceux qui ont acheté dans un but spéculatif. Cette dernière catégorie était venue s'installer dans les 11 hectares au début des années 90.

"Certains achètent une maison ou un terrain et le laissent inhabité... Des gens venues des provinces, ils arrivent, ils trouvent ici du terrain à vendre, ils achètent ici et habitent ici. Quant aux arrivants des districts de la Ville, ils achètent pour mettre en réserve..." Homme, 41 ans, vendeur de poissons

4.4.2. L'indigence coupe les moyens

Vers la fin des années 80 et le début des années 90, le processus d'urbanisation de Ho Chi Minh-Ville connut une subite accélération. Dans les zones péri-urbaines, dont la Commune *Binh Trung Dong*, on assiste à un véritable mouvement de revente foncière par les paysans (non seulement des terrains résidentiels, mais aussi de la terre agricole). Ce phénomène a généré beaucoup de problèmes pour les acheteurs, les revendeurs et les responsables administratifs dont le plus remarquable est la hausse rapide des valeurs foncières.

Dans ce contexte, la terre dans les 11 hectares restait bon marché du fait du manque de titres légaux (en général quelques dixième de taels ou tout au plus 4-5 taels les 100m², soit 1400-1750USD, soit entre 14 et 17.5USD/m²). En dehors des quelques spéculateurs immobiliers à capital réduit ou acceptant des risques ayant acheté du terrain pour spéculer sur la hausse des valeurs foncières⁴⁴, le reste des acheteurs est motivé par un réel besoin résidentiel. Le dénominateur commun entre ces personnes aux profils variés est la *pauvreté*.

La plupart des interviewés affirment que *"c'est parce qu'on est pauvre qu'on doit acheter dans les 11 hectares"*. Pour résoudre leur problème de logement et pouvoir ainsi stabiliser leur vie, ils ont accepté d'acheter un terrain/une maison dans un secteur isolé dépourvu d'infrastructures. En valeur absolue, la somme qu'il avaient investi dans la création de leur logement était alors peu importante, mais pour beaucoup de ces foyers, elle représentait le maximum de leurs efforts financiers possible.

En opérant la transaction foncière/immobilière, ils considéraient surtout l'*"accessibilité du prix"* mais se souciaient peu de connaître le statut et l'origine du terrain et acceptaient donc facilement de faire des papiers manuscrits illégaux. En réalité, ils avaient connaissance (plus ou moins officiellement) du caractère illégal de ces transactions, mais limités par leurs ressources, ils ont dû s'en contenter.

"En réalité, je n'ai pas assez d'argent pour acheter le terrain ouvrant sur la route. J'acceptais ce terrain à un prix abordable car la transaction se fait de main en main..." Homme, 35 ans, vendeur de confiseries

"J'étais pauvre, j'avais pas assez d'argent. Sur la route, les propriétés étaient légales mais je n'avais pas assez d'argent pour acheter là, j'étais bien obligée d'acheter loin de la route..." Femme, 47 ans, petit commerce

4.4.3. La méconnaissance des lois

Le phénomène des transactions foncières manuscrites illégales est généralisé dans la population vietnamienne au-delà du seul cas de *Binh Trung Dong*. Tout en ayant conscience que de telles transactions ne sont ni officielles, ni réglementaires, les habitants accordent peu d'importance à la notion d'*"illégalité"*

⁴⁴ Après relogement, ces derniers ont soit revendu la parcelle soit construit une maison laissée inhabitée.

parce que jusqu'ici les autorités n'ont pas fait preuve de fermeté. Ils font des transactions à la main parce que "tout le monde fait comme ça..." (Homme, 56 ans, chômeur) et aussi parce que "nous achetons pour y habiter et non pour faire des affaires..." (Femme, 29 ans, travailleuse sans qualification).

Le rétablissement de la légalité dans le domaine foncier et immobilier relève de la nécessité pour les autorités vietnamiennes. Mais, il se heurte inévitablement aux exigences humanitaires et sociales, dès lors qu'il s'agit de réhabiliter un nombre de foyers assez important. La création du site de relogement d'1 hectare est une solution choisie par le District 2 en réponse à ces préoccupations, malgré certains accommodements avec le cadre légal.

Lorsqu'ils résidaient encore dans le secteur des 11 hectares, à l'exception d'un cas unique qui a effectué les démarches de légalisation, les foyers qui auraient pu se prévaloir d'une occupation légale n'ont pas assuré les procédures de légalisation de leur situation, à la fois par aversion des procédures administratives, par crainte de dépenses supplémentaires, et surtout parce que prévalait l'habitude de transactions sans papiers officiels.

Ceci leur a valu des tracasseries au début de l'opération de relogement et pendant une bonne durée avant d'avoir pu retrouver les documents prouvant l'origine légale de leur terrain.

Après que leur terrain leur fut légalement restitué, tirant leçon de l'expérience, ils ont entrepris les formalités de légalisation. Mais à ce moment, la plupart d'entre eux avaient déjà vendu une partie ou la totalité de leur terrain sans attendre les compensations. Ceux qui avaient acheté des terrains aux premiers occupants avançaient généralement le fait qu'ils ont réellement payé leur terrain comme preuve de leur droit de propriété sur leur terrain des 11 hectares. L'argument qui suit n'est pas spécifique de quelques uns: *"Ce terrain, je l'ai acheté, je ne l'ai pas occupé de façon sauvage"* (Femme, 45 ans, chômeuse). La même méconnaissance des lois se retrouve chez les acheteurs de maison ou de parcelle dans le site de relogement, sujet qui sera abordé plus loin.

4.4.4. Le règlement des réclamations foncières

Au début des opérations d'éviction dans la zone des 11 hectares, des cas de réclamations au sujet des compensations foncières ont eu lieu. Tirant expérience du procès de 1998, les réclamants évitaient d'exiger des compensations, mais sollicitaient plutôt des indemnités pour la peine qu'ils s'étaient donné à préserver la terre ou à la valoriser. Le barème qu'ils voulaient atteindre était 80% du barème de compensation normal. Ces revendications n'avaient cependant aucune base légale et se basaient surtout sur des rumeurs.

"Il était établi que si notre terrain est sans papier, nous ne sommes pas en position de revendiquer une compensation de terrain... Ceux qui ne plantent pas se réclament du mérite d'avoir gardé le terrain, ceux qui plantent s'attribuent le mérite d'avoir amélioré le sol. Tous se disent avoir du mérite. Bien entendu, ces mérites réclamés ne peuvent se comparer aux compensations du sol, c'est deux choses complètement différentes. Si vous avez cultivé le sol pendant 15 ans ou plus, le montant serait de 8/10; moins de 15 ans, c'est 500.000 pour chaque million du sol (dédommagement de la préservation du sol et de sa mise en culture); si vous y êtes seulement depuis 10 ans, le prix est encore plus bas. Ils ont des barèmes pour ça... c'est la télé qui le dit, appliqués aux endroits où personne n'a de titre foncier..." Homme, 32 ans, électricien

Bien qu'ayant bien compris le sens social de la réassignation égalitaire des parcelles (100m² pour tous, afin que *chacun ait son logement*), les habitants qui ont vu leur superficie diminuer n'en proposent pas moins qu'une certaine somme soit perçue de ceux qui ont gagné en superficie pour compenser leur perte. La majorité des plaintes sont collectives car ils n'osent pas déposer des plaintes individuelles. Tout en se pliant à l'impératif d'évacuation, ils n'attendent pas moins une contre-partie de leur perte. Or les plaintes collectives ont été rejetées et l'affaire a été réglée au cas par cas.

Ces actions et réclamations au niveau du District ont finalement amené les autorités à restituer les possessions qui se sont avérées légales à 6 foyers (presque 36.000m² au total) et à accorder 2 parcelles supplémentaires dans le site de relogement dans un cas particulier (le terrain concerné était en réalité constitué de 3 propriétés différentes réunies sous le même nom).

Quatre cas d'appel au niveau de la Ville ont été entrepris. Ces personnes avaient déjà réceptionné leurs parcelles dans le site de relogement, mais refusaient toujours d'y déménager. D'autres foyers sont aussi restés sur place, attendant les résultats des réclamations de ces 4 familles. En avril 2003, le Comité Populaire de Ho Chi Minh-Ville a officiellement et définitivement rejeté ces revendications de compensations foncières et ordonné au Comité Populaire du District d'entreprendre la remise de terrain à ces plaignants (qui n'ont donc pas à louer) sous réserve qu'ils paient le droit d'utilisation du sol.

4.5. INCIDENCES SUR LE LOGEMENT⁴⁵

4.5.1. Accessibilité et réseau viaire

En comparant le site de relogement d'1 hectare et la zone des 11 hectares, la majorité des foyers interviewés, y compris ceux qui ont revendu et quitté le site, reconnaissent la transformation du réseau viaire. Le site d'1 hectare a été défini adjacent à un bouquet de paillotes délabrées rassemblant une vingtaine de familles.

L'ensemble des foyers du secteur des 11 hectares s'est installé progressivement de façon spontanée, sans aucun aménagement rationnel. Les voies d'accès sont peu praticables, de mauvaise qualité, et les habitations sont sommaires.

En s'installant dans le site de relogement, les foyers relogés bénéficient de conditions totalement différentes: voies larges et carrossables, maisons disposées rationnellement.

"Avant, les rues étaient trop étroites, celles-ci sont déjà beaucoup mieux. Autrefois, dans la zone où se situait le terrain de ma mère, il y avait très peu de maisons ... Ici (dans la zone de 1 hectare), les rues sont meilleures que celles là-bas (la zone 11 hectares)..." Femme, 24 ans, ménagère

"C'est beaucoup mieux. Avant c'était un sentier tout juste valable pour le passage d'1 seule moto, s'il y a 2 motos, l'une doit attendre que l'autre passe..." Homme, 32 ans, électricien

"Lorsque j'ai acheté, l'herbe s'élevait au-dessus de la tête. Pas d'hygiène publique, car il n'y avait pas de route... Dans l'ancienne chaumière, l'eau de pluie s'infiltrait partout... Le Comité populaire du District s'occupait d'eau, d'électricité, de route... C'est déjà tout à fait convenable, je ne réclame plus rien. Puis encore on a fait venir l'eau jusqu'ici. Il y a le service de la collecte des ordures... Les allées et les routes sont larges, il y a de bonnes fosses d'évacuation. En comparaison des autres zones dans alentours, les infrastructures de ce secteur sont meilleures..." Femme, 36 ans, vendeuse de lunettes

Tous soulignent une nette amélioration des voies d'accès à leurs maisons. Les foyers ayant revendu leur maison, quitté le site d'1 hectare et trouvé une nouvelle résidence, reconnaissent que les voies d'accès à leur logement actuel sont moins bonnes que celles du site de relogement *"La voirie ici n'est certainement pas aussi bonne que là-bas où les routes sont larges à souhait. Ici, on n'a pas d'égout..." (Homme, 33 ans, maçon)*. Il s'agit ici de l'opinion d'un foyer qui est plus satisfait de sa maison actuelle à l'extérieur que de celle du site d'1 hectare.

Opinion d'un autre foyer revendeur insatisfait de sa maison achetée après avoir quitté le site de relogement, notamment à cause de sa position et de la voie d'accès: *"ici il fait sombre, en partie parce qu'on est au plus profond d'une ruelle, et nous n'avons pas l'impression que nos affaires prospèrent. Mon intention c'est, bon, on va gentiment la vendre et aller ailleurs..." (Femme, 26 ans, chômeuse)*.

Au-delà des 2 foyers cités précédemment, la plupart des autres foyers qui ont quitté le site de relogement reconnaissent pendant leur entretien que la voirie dans leur emplacement actuel est de moins bonne qualité que dans le site de relogement.

Pour ce qui est de l'aménagement général du secteur de relogement, il reste encore une part d'insatisfaction chez les habitants à propos des voies d'accès extérieures au site de relogement qu'ils considèrent comme encore d'insuffisante qualité: *"ça va pour les routes, seulement le tronçon extérieur (voie de sortie) devient un borbier après la pluie et ça fait sale..." (Femme, 24 ans, ménagère)*.

4.5.2. Infrastructures

Non seulement les routes d'accès, mais également l'ensemble des infrastructures du site d'1 hectare sont considérées comme nettement meilleures que dans les 11 hectares. Ceci est reconnu à la fois des relogés qui

⁴⁵ A l'image de l'analyse portant sur le programme *Nhieu loc-Thi Nghe*, les informations provenant des interviews ont été rassemblées dans un premier temps selon 6 thèmes (*trajectoire résidentielle, modes de relogement, impacts sur le logement, impacts sur l'organisation sociale, impacts sur l'économie domestique, revente et transfert de résidence*).

Ces fiches thématiques ont servi de base au groupe de recherche vietnamien pour rédiger le rapport scientifique final portant sur le cas du micro projet de *Binh Trung Dong*. Finalement, quatre problématiques liées au relogement ont été retenues et figure à la suite dans ce rapport:

- *Impacts du relogement sur le logement*
- *Impacts du relogement sur les relations sociales et l'organisation familiale*
- *Impacts du relogement sur l'économie domestique*
- *Impacts du relogement sur la mobilité résidentielle*

en bénéficiant, mais aussi des foyers qui n'ont pas encore accepté le relogement. Même les acheteurs qui connaissaient l'état du secteur avant le relogement constatent aussi ce changement considérable du niveau d'infrastructures de ce site résidentiel. L'aménagement des 11 hectares et la création du site d'1 hectare a permis aux gens d'accéder à de meilleures conditions résidentielles grâce à des infrastructures complètes. En comparaison de la zone des 11 hectares qui était avant pratiquement dépourvue d'infrastructures et de services urbains (pas de route proprement dite, pas d'égout ni de drainage, pas d'eau potable, pas d'électricité, pas de système de collecte des déchets, etc.), le site d'1 hectare représente une amélioration considérable des conditions de vie pour les habitants du point de vue résidentiel.

"L'infrastructure de ce secteur est meilleure par rapport à la zone de 11 hectares, le système d'égout et de voirie est plus favorable et plus large (autrefois, il y avait seulement les sentiers, mais actuellement, ces sentiers deviennent plus larges et plus favorables), et les habitants ici ont accès aussi à la lumière de l'électricité. Quant à l'eau, on doit se débrouiller. Et les ordures, il y a quelqu'un qui vient les collecter..."
Homme, 31 ans, maçon

"Si l'on n'acceptait pas de se reloger et continuait à vivre dans les 11 hectares on n'aurait pas bénéficié du système des égouts, on continuerait à souffrir des inondations. Avec ce relogement les autorités ont fait construire des systèmes de conduite des eaux, d'électricité, de route, de lots bien repartis..." Homme, 40 ans, président de l'Association des Agriculteurs

"Il y a le service de la collecte des ordures... Les allées et les routes sont larges, il y a de bonnes fosses d'évacuation. Derrière la maison, il y a une bonne fosse d'évacuation. En comparaison des autres zones dans les alentours, les infrastructures de ce secteur sont meilleures..." Femme, 36 ans, vendeuse de lunettes

Malgré cette amélioration nette des infrastructures, équipements et services urbains, certains estiment que des perfectionnements doivent encore être réalisés. Quelques foyers du site de relogement rapportent que l'égout devant leur maison n'est pas terminé et que celui derrière leur maison n'est pas encore recouvert et génère des nuisances olfactives.

"Le système d'évacuation n'est pas très propre. En entrant un peu en arrière, on sent déjà de mauvaises odeurs..." Femme, 24 ans, ménagère

"Bon, c'est mieux que ce qu'il y avait avant, mais comparé à d'autres endroits c'est rien. C'est mieux qu'avant parce qu'on a aujourd'hui le courant directement et les routes sont propres et le drainage satisfaisant..." Femme, 33 ans, boutique

L'un des foyers acheteurs qui vivait avant à *Thao Dien*, un secteur de bon standing et d'un niveau d'équipement parmi le meilleur du District 2, en comparant avec la zone de relogement avec son ancien site, conclut à la nécessité de renforcer les investissements sur *Binh Trung Dong*:

"C'est clair que c'est aménagé, mais l'investissement pour améliorer les routes au profit des habitants reste très limité. Par exemple nous avons ici des routes en terre battue, or la maintenance annuelle se fait rarement. Pour venir jusqu'ici, on passe de la route goudronnée à l'extérieur à une ramification pleine de nids de poules. Les allée-venues sont pénibles pour les écoliers et pour les passants le soir aussi..."
Homme, 55 ans, fonctionnaire

Le secteur étant autrefois un cimetière, l'eau souterraine est polluée. Quelques habitants utilisant des forages peu profond (20m) signalent que l'eau dégage souvent une mauvaise odeur. La plupart des foyers du site de relogement ont fait un forage en même temps que la construction de leur nouveau logement afin notamment d'alimenter le chantier en l'absence d'adduction d'eau.

Lors de l'installation de l'eau courante, certains d'entre eux se sont procurés un compteur et utilisent simultanément les deux sources d'approvisionnement. Certains autres, par manque de ressources, continuent à utiliser uniquement leur forage.

D'autres encore ne sont pas informés de l'existence du réseau et de la possibilité de s'y raccorder, notamment du fait de leur éloignement. Exceptionnellement, quelques foyers utilisent encore le puits. Si un foyer utilise encore exclusivement l'eau du puits pour l'ensemble de ses usages, les autres foyers ne s'en servent que pour des utilisations très fonctionnelles et limitées: lavage, arrosage, etc.

Certains foyers disposent encore en complément de l'eau courante, d'un système de récupération et de stockage d'eau de pluie. Généralement, les familles conservent leur ancien puits comme vestige laissé par les anciens occupants. Une croyance veut que cela soit favorable à la longévité du propriétaire⁴⁶.

Les réseaux d'électricité et d'adduction d'eau de l'Etat ont été amenés jusqu'au secteur. La majorité des foyers disposent désormais d'un compteur individuel. Les foyers non encore équipés, le sont soit par manque d'argent, soit parce qu'ils se raccordent à partir de leur ancienne maison dans le site d'1 hectare.

On peut noter également que 4 foyers utilisent un compteur en commun, les autorités du quartier l'ayant fait installer à destination des foyers relogés les plus pauvres.

Tableau 4.10.: Coûts d'installation et d'exploitation des infrastructures

	Coûts d'installation	Coûts d'exploitation (mensuels)
Adduction d'eau		
- Raccordement eau courante compteur et tuyaux	250-360'000 VND (18-26)	2'500 VND (0.2)
- Forage individuel		
forage <30m + pompe	1'300'000 VND (92)	Coûts d'électricité pour le pompage
forage >30m + pompe		
- Raccordement électricité		
compteur direct + fils	750'000 VND (53)	550 VND/KWh (<100KWh/mois)
compteur raccordé + fils	750'000 VND (53)	1'500 VND/KWh

Sources: VeT et CSD

Ces changements des conditions résidentielles, d'équipement et d'accès aux services urbains participent à l'augmentation de la valeur foncière des nouvelles maisons par rapport aux anciennes situées dans les 11 hectares. Pour cette raison, les foyers qui réclament de meilleures compensations n'ont rien à répondre aux arguments développés par des responsables administratifs.

"Comparé à avant, nous sommes aujourd'hui nettement mieux lotis. Avant, il y avait un groupe d'une vingtaine de maisons et un chemin large d'environ 1m seulement pour y accéder; à force de passages, il a fini par s'enfoncer pour devenir comme un lac. Et les lignes électriques s'enchevêtraient de façon inextricable alors qu'on était exclusivement en présence de paillotes. Pour circuler on devait passer chez les gens d'une maison à l'autre. Mais bon sang, ils étaient dans un coin perdu, maintenant on les met sur la route, quelle aubaine, de quoi se plaignent-ils encore ?... Maintenant il suffit de faire un pas hors de la maison et on est sur une route carrossable, alors qu'autrefois, on avait des petits chemins entremêlés que même un triporteur ne pouvait pas pratiquer, tellement c'était étroit. C'est ce que je leur ai fait remarquer, et ça leur a cloué le bec..." Homme, 41 ans, chef de voisinage

L'environnement est aussi un facteur qui est mentionné comme facteur d'une amélioration notable du site de relogement. Les habitants sur place estiment que l'assainissement de l'environnement est dû en majeure partie à l'installation sur chaque parcelle de latrines plus élaborées et conformes au standard.

"Avant je les faisais en 3 compartiments seulement, or celui-ci en a 5. Autrefois on avait un compartiment pour l'eau, un pour les déchets solides, l'un déverse dans l'autre puis s'infiltre dans le sol. Or ici [nouveau modèle], on vous demande de faire soigneusement un remblai en dessous pour que l'eau ne puisse pas s'infiltre, ensuite il faut soigner le revêtement imperméable. L'eau s'évacue par une galerie, et c'est une eau limpide..." Homme, 31 ans, maçon

"Une fosse septique en plusieurs compartiments est plus hygiénique. Avant, on creusait un simple trou, on faisait des parois en maçonnerie et on recouvrait d'une dalle, et on nettoyait en jetant de l'eau dessus. Il n'y avait pas de sortie, Le tout devait s'infiltre dans le sol, pas hygiénique du tout, alors qu'ici c'est beaucoup plus hygiénique..." Femme, 54 ans, petits travaux

⁴⁶ Actuellement, il reste dans le site de relogement d'1 ha quelques puits creusés initialement et qui alimentaient les habitants des 11 ha pour leurs activités domestiques et agricoles. A la création du site de relogement, la Compagnie de Gestion et Promotion du Logement du District 2 a construit un mini réseau d'adduction d'eau avec un forage et un château d'eau, mais la mauvaise qualité de l'eau du forage a ruiné ce projet d'adduction d'eau. En 2001, le Comité Populaire de *Binh Trung Dong* dont l'unique responsabilité dans le site de relogement est de l'administrer (la responsabilité des constructions et infrastructures revenant à la Compagnie de Gestion et Promotion du Logement du District 2) a cependant investi 40 millions VND pour amener l'eau potable depuis *Binh Trung Tay* au service de la population.

Les résidents ont bénéficié d'un support technique et financier pour faire la fosse septique ; intervention qui a contribué à régler des problèmes qui ne sont pas de moindre importance pour la famille et la communauté.

"Le coût est considérable et c'est grâce à la subvention qu'on a pu le faire. Sans la subvention, j'aurais fait une fosse ordinaire, après quand c'est plein on va pomper..." Homme, 42 ans, maçon

Le fait d'orienter la population vers un nouveau modèle de fosse septique a eu un impact profond sur leur vision et leurs comportements. Un foyer en particulier, après avoir revendu la maison et quitté le site, a répliqué le même modèle sur son nouveau lieu d'installation ; cela sans y être nullement obligé.

"Nous avons fait ici la même fosse que là-bas parce que les autorités nous ont fourni un dessin tout fait. Quand nous la faisons là-bas, nous bénéficions d'une subvention..." Homme, 33 ans, maçon

Même les foyers acheteurs qui doivent refaire leurs latrines, consultent et suivent ce modèle.

Parallèlement à la mise en place d'un système d'assainissement, un service de collecte des déchets a également été organisé et institué.

La collecte privée sous l'égide du Comité Populaire du quartier est une formule qui fonctionne très bien, et obtient l'adhésion de la population.

Ainsi, l'opération d'aménagement du site résidentiel d'1 hectare a permis aux habitants de bénéficier de l'ensemble des services urbains, ce qui était impossible lorsqu'ils vivaient dans le secteur des 11 hectares.

4.5.3. Production de la maison

Prise en compte de la capacité économique des foyers

Initialement, il a été envisagé et proposé un projet de maisons livrées "clés en main", mises en location aux habitants relogés⁴⁷. Cette proposition a été abandonnée par manque d'adhésion des résidents.

En réalité, la proposition de projet sous cette forme (habitations finalisées et mises en location) a avant tout servi de test auprès de la population, en permettant aux autorités de sonder, sur une échelle réduite puisque seules quelques familles ont été avisées de cette proposition, l'opinion des futurs relogés. Les explications du refus données par les familles informées semblent confuses, dans un premier temps. Cependant, il apparaît que les habitants sont fortement attachés à l'idée de faire eux-mêmes la construction, à la fois dans le but d'affirmer leur droit de propriété de la maison, d'assurer également une bonne qualité de construit (manque de confiance en une entreprise publique de construction) ainsi que pour des raisons de capacités financières limitées⁴⁸.

"Au début, l'architecte en charge voulait construire des rangées de maison et revendre aux gens, mais les gens s'y sont opposés. Ils voulaient construire leur maison eux-mêmes et à leur façon. Après maintes discussions, les autorités ont cédé. Ils ont alors proposé un modèle... mais en fait, les gens avaient le choix de faire mieux s'ils ont de l'argent ou de faire très simple s'il n'en ont pas. Mais ils n'acceptent pas que toutes soient sur un même modèle comme dans une cité résidentielle..." Homme, 41 ans, vendeur de poisson

"Il y a eu aussi des réunions, des consultations, mais finalement, on a pas choisi cette alternative, on ne sait pas pourquoi. Les gens ont construit leur maison selon leurs propres moyens..." Femme, 54 ans, petits travaux

⁴⁷ La première proposition de la compagnie de construction visait à proposer en location aux familles déplacées des maisons uniformes et préfabriquées. Cette proposition a été rejetée par les habitants pour les raisons suivantes:

- peur d'une mauvaise qualité
- peur par rapport au principe de location du logement

Il s'agit de préciser que cette première proposition n'a pas fait l'objet d'une large publicité, seuls quelques foyers ont été informés. L'objectif étant pour le District 2 de tester la capacité des habitants à accepter une formule "clé en main". Ce premier avis a permis d'orienter la seconde proposition, vers plus de souplesse dans les options proposées, (autoconstruction, location du terrain, propriété de la maison, etc.). La seconde proposition, celle des ONG, va intégrer ces éléments novateurs. En plus, elle s'appuie sur des modèles standards de construction proposant quelques variantes possibles (mitoyenneté, individuel, etc.). Cependant, dans la majorité des cas, les modèles de maisons standards n'ont pas été choisis par les habitants. En effet, les habitants semblent avoir des difficultés à se projeter dans une nouvelle forme d'habitat (lecture des plans, capacité à se projeter dans l'espace et dans le temps, etc.). De plus, le passage d'une simple paillote à une construction en dur semble être déjà une révolution mentale non négligeable.

⁴⁸ La non application de modèles standardisés a sans doute permis une meilleure flexibilité financière dans l'opération ainsi qu'un renforcement du sentiment d'appropriation du logement par les bénéficiaires.

"Dans un plan précédent, on nous avait dit que c'est l'Etat qui s'occuperait de construire les maisons qu'on nous remettrait pour un prix à décider ultérieurement. Les gens d'ici se sont alors réunis et ont repoussé la proposition. Ils veulent qu'on laisse à la population le soin de faire la construction; ils sont prêts à obéir à une conception éventuellement obligatoire, mais il ne faut surtout pas les laisser faire la construction. Ils ne veulent pas d'une mauvaise qualité..." Femme, 47 ans, petit commerce

Les foyers relogés ont donc construit eux-mêmes leur maison avec l'appui du fonds de crédit au logement. Cette assistance a été appréciée des familles. Des 27 foyers relogés interviewés, 4 seulement n'ont pas eu recours à ce fond et 1 foyer a été relogé sur place. En dehors de ce prêt accessible à tous, quelque soit leur statut résidentiel, les familles ont dû assumer la charge du relogement en fonction de leurs capacités économiques et leurs possibilités d'emprunt pour contribuer au reste du coût de construction (généralement à hauteur de 50% du coût de construction).

Les coûts totaux de construction sont très variables d'une maison à l'autre, la fourchette allant de 7-8'000'000 VND (500-560 USD) à 80'000'000 VND (5'700 USD) pour la maison la plus chère. En moyenne les coûts varient entre 20-40'000'000 VND (1'400-2'800 USD).

Tous les foyers ont pris connaissance des règlements imposés par la planification et ont respecté les spécifications de la Note Officielle 1100/CV-UB-QLDT du Comité Populaire du District 2 (voir Annexes) sur l'octroi du permis de construire pour le site résidentiel d'1 hectare de *Binh Trung Dong*, à savoir:

- laisser un espace libre de 3m au devant de la maison;
- laisser un espace libre de 2m derrière la maison;
- maison à 1 seul niveau;
- maison en matériau semi-solide (catégorie 3: murs et colonnes en maçonnerie, toit en tôle)

Au final, il apparaît que ce sont les conditions économiques spécifiques de chaque foyer qui ont fait la différence entre les maisons réalisées.

Mise en commun des forces familiales

Construire une maison est un projet ambitieux et important, qui nécessite l'implication forte non seulement du couple, mais plus largement de l'ensemble du foyer, voire du réseau social proche de l'unité familiale, chacun dans des tâches et travaux différents et spécifiques. Beaucoup de familles issues des 11 hectares sont ouvriers en construction ou alors ont des parents ou connaissances dans ce corps de métier.

Cet aspect explique sans doute le fait que la plupart des foyers relogés n'ont pas eu besoin de recourir à des spécialistes ou techniciens du secteur.

De part la simplicité des construits et la qualification dominante des constructeurs, ces derniers n'assurent généralement ni planification, ni dessins techniques. Il en découle de fait un phénomène d'autoconstruction dans une large majorité des cas. Ceux qui sollicitent les services de personnes qualifiées en maçonnerie - bâtiment, suivent aussi le même processus: pas de plan, conception simple et fonctionnelle avant tout.

"Pas besoin de plan. J'ai décidé de construire sur la base de mes propres calculs, tant bien que mal. Ce sont les maçons qui ont dû organiser leur travail. Je leur ai donné telles ou telles sommes pour tels ou tels travaux et pour les matériaux, j'ai payé pour qu'on transporte à la maison. Mais ils n'étaient pas tellement sérieux, les maçons..." Homme, 56 ans, chômeur

"Pas de plan de construction. On n'a qu'à bâtir sur toute la largeur de 5 m. Pour la longueur, il faut laisser une petite cour de 3m comme toutes les autres maisons selon les instructions du gouvernement...Il me semble [qu'ici], les gens font faire leur maison sans suivre aucun plan..." Homme, 35 ans, chômeur

"C'est moi-même qui a fait ça, on n'a demandé l'aide de personne. Personne n'a dessiné le plan. Nous avons discuté entre nous deux pour nous mettre d'accord. Ensuite on a fait venir les ouvriers, on leur a fait savoir qu'on n'avait pas assez d'argent et qu'il fallait faire telles ou telles choses. Ils ont fait comme on leur a demandé..." Femme, 39 ans, prêteuse de petits services

6 familles ont construit elle-mêmes la totalité de leur logement. Les autres ont eu recours de façon partielle ou en intégralité à l'aide d'un tâcheron ou de main d'œuvre extérieure.

Dans tous les cas, les membres de la famille ont participé directement à la construction. Cette participation a eu comme effet positif de permettre d'économiser considérablement sur le coût de la main d'œuvre. Peu nombreux sont les cas qui s'en sont remis entièrement à de la main d'œuvre payée pour la construction de

leur maison. Ces familles n'ont en général personne dans le métier de la construction et se consacrent entièrement à leurs activités génératrices de revenus (cas de la maison à 80MVND- 5335USD).

La consultance technique, offerte gratuitement par le personnel du projet au travers d'architectes de Villes en Transition (VeT), a eu peu d'emprise parce que dans la psychologie populaire "*C'est moi qui paie, donc je fais ce que je veux*" (Femme, 33 ans, boutiquière). Cependant, certains ont apprécié l'assistance technique du projet et ont demandé à qu'on les assiste pour la conception de leur maison (modèle de toit bi-pente). Ces sollicitations restent néanmoins marginales.

La plupart des maisons évacuées de la zone initiale des 11 hectares sont des constructions rudimentaires et provisoires. Pour la construction de leur nouveau logis, la majorité des foyers a donc du utiliser et se procurer de nouveaux matériaux, les possibilités de récupération et de réutilisation étant marginales. Malgré tout, on peut constater que dans certains cas des efforts de récupération ont été effectués, mais généralement les matériaux de récupération sont utilisés pour les structures secondaires et contribuent donc que très partiellement à l'allègement des coûts globaux des logements.

"Mon ancien logement était une paillote toute faite de bambou, quand on le démonte, tout est pourri et ne sert plus à rien ! Nous avons dû tout acheter [en neuf], pour la nouvelle maison, le bois, les tôles, tout, tout doit s'acheter..." Femme, 26 ans, chômeuse

Typologie évolutive

Rares sont les cas de foyer ayant réalisé le chantier de construction de leur logement en une seule phase. Tous ont dû laisser une partie non achevée d'importance variable selon les cas. Les parties laissées vacantes seront terminées progressivement en fonction des disponibilités financières de chaque foyer. Ainsi, quelques maisons en sont restées à un stade rudimentaire et inachevé par manque de capacités de financement et d'insolvabilité.

"On a construit, mais on n'a pas tout a fait achevé, à l'avant on pouvait encore habiter, mais en arrière le sol était toujours en terre et on n'a pas encore mis le revêtement de ciment..." Femme, 26 ans, ménagère

"La première étape je l'ai construite sommairement. La finition a été faite petit à petit, par exemple la construction de la cuisine, l'installation de fosse sceptique ... Tous ces travaux durèrent plus de deux ans..." Homme, 50 ans, maçon

"Comme il y a moi seul qui vit ici, je ne suis pas très prêt (à faire plusieurs travaux de construction). C'est encore en désordre, mais moi, je n'ai besoin que d'un abri, pour me protéger des pluies et du soleil, ce n'est pas encore fini... être seul, je vis comme je peux, pas très important... même une petite cabane, ça va aussi pour moi... à vrai dire, on ne peut faire que sur la base de ses capacités et pas des efforts excessifs car on n'a pas d'argent pour pouvoir le faire..." Homme, 56 ans, chômeur

"Si j'ai un peu plus d'argent, je vais faire un peu plus de rénovation pour embellir la maison. Pas besoin d'être plus haute que les maisons des voisins mais si j'ai de l'argent je vais faire un auvent devant, remonter le toit pour ajouter une mezzanine. Une maison avec mezzanine donne beaucoup d'apparence à la maison vue de l'intérieur..." Homme, 42 ans, maçon

Le processus d'amélioration progressive et de réparations des parties abîmées consécutives à des techniques de construction élémentaires et sommaires, est toujours en cours et s'étalera sûrement sur plusieurs années encore.

Globalement, on peut constater que les foyers, quelques soient leurs niveaux de revenus, sont allés jusqu'à la limite de leurs ressources pour se créer un nouveau domicile dans le site de relogement. Pour les plus pauvres, l'endettement était apparemment incontournable.

L'interdiction d'utilisation de matériaux précaires, du type bambou, telle que mentionnée dans le règlement du nouveau lotissement (voir annexes), a contribué à alourdir leurs dépenses. Par ailleurs, le manque d'expérience dans les calculs des coûts de construction, renforcé par l'absence de planification, a fortement contribué à l'apparition de surcoûts au cours de la mise en œuvre du chantier et donc à l'augmentation de la charge financière. Là, encore pour les plus pauvres ne disposant pas de ressources familiales complémentaires, cela s'est traduit par une charge de la dette plus importante.

"Je voulais faire très simple, et puis les surcoûts sont apparus un petit peu par ci, un petit peu par là et m'ont amené à emprunter à l'extérieur. Pour 1'000'000 VND(67 USD) de prêt on doit payer 100'000 VND (6.7 USD) en intérêts... Si on arrive pas à régler ce mois ci, c'est compté sur le mois prochain. Finalement avec un emprunt de plus de 10 millions (670 USD), j'ai dû rembourser 20'000'000 VND (1340 USD), intérêts et principal..." Femme, 29 ans, travailleuse sans qualification

4.5.4. Conception de l'espace résidentiel

Superficie et appropriation diversifiée

Initialement, dans le périmètre des 11 hectares, les défricheurs et nouveaux arrivants avaient érigé leurs maisons au gré des opportunités et facilités qui s'offraient à eux. Les acheteurs illégaux qui se sont installés par la suite lors de l'amorce d'urbanisation du secteur (années 1980) accédaient à des parcelles découpées et positionnées sans cohérence les unes par rapport aux autres. Il s'ensuit une absence d'agencement des parcelles et des constructions, et par conséquent un aménagement aléatoire.

En outre, les maisons étaient principalement faites en matériaux rudimentaires et précaires. Seuls 3 cas représentent des maisons dépassant les 100m² de plancher, la moyenne se situant plus aux alentours des 55m². Cette moyenne étant biaisée à la hausse par les 3 cas importants, la majeure partie des habitats se situant plus autour de 40m², les extrêmes allant de 7m² à 240m².

En s'installant dans le site de relogement, la majorité des foyers ont vu leur superficie résidentielle augmenter. Quant à l'agencement, du fait de l'organisation des parcelles en lotissement, il est plus rationnel comparé à la situation antérieure. L'installation sur le site de relogement est, pour plusieurs familles, le prétexte pour bâtir une maison plus vaste, plus confortable et plus solide que celle possédée auparavant dans les 11 hectares. En conséquence, on peut avancer le fait que l'opération de relogement a suscité de la part des relogés un investissement supérieur à ce qu'ils consacrent habituellement au poste logement. Ce surinvestissement volontaire souligne l'effet d'entraînement consécutif à ce type d'intervention urbaine. Plus généralement, toutes perspectives d'amélioration au niveau des équipements et infrastructures, et également au niveau de la reconnaissance légale d'un quartier ou secteur, poussent les habitants à investir dans leur habitat et contribuent par effet induit à son amélioration.

Les parcelles types mises en location sur le site de *Binh Trung Dong* mesurent de 5 à 6m de largeur, ce qui représente une taille importante au regard des dimensions habituelles de l'ordre de 4m. Les familles ont donc tendance à construire leur maison en forme de "L". Cette disposition a l'avantage de faciliter la ventilation et la circulation dans l'habitation.

"Quand on choisit une maison pour y vivre, on voit à ce qu'elle soit spacieuse et aérée, parce que c'est pas possible de vivre dans une maison où on est trop à l'étroit. Cette maison, comparée à l'ancienne, il faut dire que je ne pouvais pas faire l'ancienne en "L", tandis que celle-ci, je l'ai faite en "L"..." Femme, 39 ans, prêteuse de petits services

Certains foyers souhaitant augmenter leur superficie habitable, mais contraint par la réglementation du périmètre interdisant l'ajout d'un étage, ont bâti une mezzanine (voir annexes).

Les personnes qui ont racheté des maisons dans le site d'1 hectare n'ont pas fait de grandes réfections, ni changements sur les maisons. On peut constater deux cas de reconstruction totale.

Le système d'attribution de parcelles⁴⁹ pour auto-construction n'a pas impliqué de changements majeurs des habitudes résidentielles des relogés, à l'inverse des cas de relogement dans les immeubles collectifs et verticaux. Cet aspect représente sans doute un point fort de ce projet, bien que tous les relogés ne soient pas satisfaits de se retrouver dans un espace plus restreint qu'initialement (cas des maisons de grande surface).

Beaucoup de foyers ont mentionné l'intention d'utiliser une part de la superficie de leur maison pour des activités génératrices de revenus. Au moment de l'enquête, seuls quelques foyers ont pu réellement utiliser leur domicile pour faire du commerce (bazar, boisson, etc.) ou faire de la production à petite échelle (couture en série, petite distillerie, élevage de volaille, etc.).

D'autres foyers ont échoué dans l'exercice de ce type d'activités sans doute à cause d'une densité de population encore trop faible.

⁴⁹ L'attribution des parcelles a été effectuée par tirage au sort: du fait de l'entrée progressive des familles dans le système d'attribution; les premiers ont apparemment bénéficié cependant des meilleures parcelles, d'où une insatisfaction pour certains cas.

En général, l'acquisition d'équipement va de pair avec la construction de la maison. Cette tendance va dans le sens du surinvestissement constaté dans l'effort financier consacré à la construction.

En regardant les dispositions intérieures des maisons dans le site d'1 hectare, on peut distinguer 2 tendances:

- Un certain nombre de foyers concentrent leurs efforts sur la construction de la maison, ensuite sur le règlement des dettes de construction et les dépenses indispensables (école) et ne se procurent pratiquement aucun nouvel équipement, utilisant l'ancien équipement transféré depuis les 11 hectares.
- L'autre groupe se propose d'acquérir un équipement "à la hauteur de leur nouvelle maison ". En se basant sur cela, on pourrait conclure que ces familles sont dans une plus grande aisance. Cependant ces équipements sont souvent achetés à crédit.⁵⁰

Satisfaction résidentielle

Dans l'ensemble, la plupart des habitants sont satisfaits et reconnaissent les qualités de l'aménagement. Ils expriment plus directement leur satisfaction pour leur nouvelle maison, jugée de bien meilleure que celle qu'ils possédaient dans les 11 hectares.

"Pour moi je suis tout à fait satisfaite. Satisfaite de voir que c'est mieux qu'avant. Avant, nous étions dans une paillote vétuste et humide, maintenant nous avons un toit en tôle, des murs de briques, plus de petites bestioles, c'est propre aussi pour les enfants..." Femme, 33 ans, boutiquière

"On est content, je ne m'attends pas à pouvoir faire une telle maison, c'est au-delà de mon imagination. Depuis notre mariage, je n'ai jamais pensé qu'on peut faire une telle maison..." Homme, 35 ans, chômeur

Par rapport à l'image de la maison idéale, certains foyers ne sont pas entièrement satisfait de leur maison dans le site de relogement. Les points d'insatisfaction sont dus à un manque de moyens financiers. Mais de toutes façons, ils déclarent avoir engagé tout leur potentiel dans la construction de leur nouvelle maison et se sentent dans l'ensemble contents.

"Disons que ma satisfaction n'est pas au comble [par contre] il n'y a pas rien qui cause l'insatisfaction non plus, parce que c'est à la mesure de mes moyens, c'est pas possible de faire mieux. Avec plus d'argent, j'aurais fait un second plancher en béton, le salon sera alors plus vaste et en haut je mettrais l'autel, et ce serait plus commode pour mes enfants d'étudier en haut..." Homme, 31 ans, maçon

Certains cas exprimant leur insatisfaction, reconnaissent cependant que la maison de leurs rêves dépasse souvent leurs capacités financières.

"Il n'y a rien dans cette maison dont on peut être hyper satisfait, disons que c'est juste acceptable. C'est tout juste ce qu'il nous faut pour vivre, par contre y en a qui font de belles maisons et ça me fascine... Si c'est simplement pour être au chaud dans un foyer, ça va. Si c'est par goût, j'aimerais faire un second plancher en béton pour que ça fasse beau. Ca c'est par pure esthétique, mais pour ce qui est d'habiter, ce que nous avons nous suffit... Mes forces déclinent, c'est au-dessus de mes capacités, je compte sur mes enfants pour le réaliser..." Femme, 54 ans, petits travaux

Tous reconnaissent que le relogement est pour eux une opportunité de se faire une maison digne de ce nom. La réalité montre qu'ils se sont bâti la meilleure possible par rapport à leurs moyens, répondant suffisamment à leur besoins résidentiels, quitte à s'endetter. Leurs rêves portent essentiellement sur l'aspect esthétique ou sur les besoins résidentiels du futur. Le relogement a réellement "changé la vie " des habitants de la zone des 11 hectares en les amenant dans le site d'1 hectare. Ils comprennent aussi que cette promotion est le résultat d'une politique orientée dans la bonne direction.

"On encourage les gens de se conformer à la planification, ce qui est bien...c'est parce que le Parti et le gouvernement ont fondamentalement fait quelque chose de très correct [à savoir] planifier cet aménagement..." Homme, 53 ans, vendeur de motos

⁵⁰ Estimatif d'équipements: salon = 5'000'000 VND (330) ; vitrine de vaisselle= 2'000'000 VND (133) ; TV = 6'000'000 VND (400).

4.5.4. Papiers légaux

Légalisation progressive du statut d'occupation et de résidence

Les foyers ayant une maison dans la zone des 11 hectares, qu'ils aient restitué à l'Etat beaucoup ou peu de terrains, ont tous le droit de louer une parcelle de 100m² et ont accès à l'ensemble des papiers fournis par les autorités. Ces papiers ont une signification importante car ils contribuent directement à l'amélioration du statut résidentiel des familles illégales:

- *Contrat de location du terrain* (signé pour 2 ans pour la phase 1): légalisation du droit d'usage du sol.
- *Permis de construire*: reconnaissance du droit de propriété sur la structure construite.
- *Adresse légale*: nécessaire pour un transfert du carnet résidentiel ou obtenir une résidence provisoire à long terme (KT3).

Seul, un foyer du secteur possédait déjà un certificat de droit d'usage du sol et un certificat de propriété de la maison. Leur maison a donc été choisie comme repère pour le découpage et l'alignement des parcelles. Il ne relève donc pas du régime de location comme l'ensemble des autres parcelles.

Relevons aussi que le souci d'assistance aux pauvres est nettement perçu de certains foyers.

"Ici, l'Etat attribue également 100m² à tout le monde. Ce qui veut dire que les pauvres ont aussi une maison sans végétal". Avant c'étaient ici que des paillotes et non pas comme maintenant, c'était disposé n'importe comment intercalé avec les tombes, et on a tout enlevé de tout ça et remis tout en ordre..." Homme, 40 ans, président de l'Association des Agriculteurs

Ceux qui ont pris conscience de l'état d'illégalité originel de leur maison acceptent le fait de louer le terrain et reconnaissent ouvertement que cette location de terrain dans le site de relogement de l'Etat leur apporte une chance de légaliser leur situation résidentielle.

"En premier lieu, on loue 30.000Dong/mois (2 USD) et le gouvernement nous donne le permis de construction, ça affirme que la maison nous appartient déjà. On a aussi les papiers [du gouvernement] pour louer le terrain. C'est correct déjà. Ce ne sont pas des transactions d'une personne à une personne [ce n'est pas stable]. Avant les papiers sont faits main à main, maintenant on a les papiers légaux, ce n'est plus un achat officieux. Même après il y aura de nouveau relogement on a tous les papiers confirmés de haut en bas..." Homme, 42 ans, maçon

"On a acheté avec des papiers à la main, d'après la loi, on est perdant. J'étais la première à être d'accord. Je n'avais pas d'objection à propos de la location du terrain. Si l'Etat pouvait se montrer compréhensif, et qu'il nous donnait gratuitement le terrain résidentiel, alors on s'en réjouirait..." Femme, 36 ans, vendeuse de lunettes

En fait, après l'obtention du numéro d'adresse, certains foyers (ayant leur carnet résidentiel basé à Ho Chi Minh Ville) ont pu transférer ce carnet et se domicilier sur le site de relogement. Ce point est notable l'obtention du carnet de résidence ouvrant accès aux services urbains (compteur d'eau, d'électricité, collecte des déchets).

Cependant, la légalisation de l'ensemble des résidents n'a pas été totale, ni systématique. Ainsi, parmi les relogés, certaines familles immigrés des provinces ayant quitté leur lieu d'origine depuis longtemps n'ont pas conservé leur carnet résidentiel d'origine. Ce qui a pour conséquence qu'ils ne peuvent se faire enregistrer directement et donc de ne pouvoir accéder qu'à des papiers de résidence du type KT3 ou KT4 (résidents temporaires – résidents illégaux).

On peut cependant constater que l'aménagement du site d'1 hectare représente malgré tout une étape vers l'obtention d'un carnet résidentiel officiel. L'un de ces foyers d'immigrés a fait remarquer que ceux qui ont revendu pour quitter le site de relogement ont perdu cette chance.

"Je pense qu'ici je suis plus assuré pour les papiers, mais si je pars ailleurs je n'aurai aucun papier. Je pourrai acheter un autre terrain, mais il n'y aura que des résidents provisoires, nous ne serons reconnus de personne. Ce serait l'achat au papier à la main, et la construction sauvage. Ici par contre on a déjà la reconnaissance de l'Etat, les gens d'ici espèrent obtenir un carnet résidentiel et ne plus avoir à rester clandestins..." Femme, 54 ans, petits travaux

Le problème de la location du terrain

Bien que le statut de légalité de leur logement se soit amélioré (obtention d'un permis de construire et bail de location), le principe de la location de la parcelle suscite une certaine insatisfaction des relogés. C'est l'une des principales raisons qui empêchent les gens d'apprécier pleinement les résultats positifs du relogement. La remise en cause du principe locatif a été un motif important de réclamation et de contestation lors du démarrage de l'opération.

Ce sentiment n'est pas dû à l'ignorance de leur état d'illégalité initial dans les 11 hectares, mais découle d'une frustration consécutive au réel investissement consacré à leur terrain, soit financièrement, soit en travail de défrichage sur une superficie importante (dans un contexte où la valeur foncière dans la région est assez élevée). Ainsi, bien qu'en situation illégale les habitants s'étaient appropriés leur terrain en l'achetant et/ou en le valorisant, le passage à un système de location est ressenti comme la transition *d'un statut de propriétaire à celui de locataire*.

A ce niveau le manque de perspective du projet, sur la possibilité d'accession à un droit d'usage du sol sur un moyen terme a du contribuer à cette vision négative de la location et par la même renforcer une inquiétude et insécurité pour les relogés quant à la durabilité de leur installation. Cet aspect a été renforcé par la durée elle-même du bail qui n'est que de seulement 2 ans, bien que reconductible. Ce manque de visibilité a pu contribuer à l'accentuation du nombre des reventes par la suite.

"À l'époque, nous avions 200m2, maintenant il ne nous reste que 100m2, donc 100m2 de perte. On l'a acheté pour quelques 2 taels d'or mais maintenant, on doit louer le terrain de l'État..." Homme, 56 ans, chômeur

"On a acheté le terrain de son propre argent maintenant pour quoi on doit le louer..." Homme, 53 ans, vendeur de motos

"J'ai économisé petit à petit pour payer l'ancien terrain, et maintenant je dois louer le nouveau je trouve très illogique..." Homme, 42 ans, maçon

Au moment où l'enquête commence (3 ans après le relogement), la plupart des habitants, bien qu'ayant cessé les procédures de revendication au niveau foncier, ne payent généralement pas le loyer et attendent que les autorités finissent par opter pour des procédures d'accession au droit d'usage du sol.

Les difficultés financières sont invoquées, mais il ne semble pas que cela soit suffisant pour expliquer totalement ce qui pourrait ressembler à une grève de loyer.

"Ici, personne ne paie (le loyer de la terre). Il me semble avoir payé un ou deux premiers mois, [puis voyant que] les autres ne paient pas, nous avons cessé de payer. Si on menace de nous reprendre le terrain, alors nous paierons; après tout ce n'est que trente mille. On fait comme les autres. Y-a pas de raison que nous on paie alors que des dizaines d'autres ne paient pas?" Femme, 43 ans, serveuse de petit déjeuner

"Ici, il y a environ 15 sur 40 foyers qui ont payé; les 25 autres foyers ont dit: "on n'a pas d'argent pour manger", où trouver de l'argent pour payer ces frais. Il y en a qui ont payé pendant 9-10 mois, il y en a qui n'ont payé aucun sou.... on leur a envoyé des papiers pour les presser, mais c'est de la peine perdue..." Homme, 62 ans, retraité

"Il y a des familles qui paient, d'autres non; en somme les gens tirent partie de cette lascivité...Que ce soit pour le micro crédit ou le crédit au logement de l'Etat, c'est pareil. Si en haut on envoie tous les mois une lettre de collecte, les gens paieront régulièrement. Si en haut on se tait, ici aussi les gens ne bougent pas, on pense que c'est un don (ton de plaisanterie). Ils nous en ont fait probablement cadeau, alors tant mieux, ça nous soulage d'un poids. Si c'est pas donné, eh bien, on verra bien..." Femme, 54 ans, petits travaux

On peut discerner dans les propos ci-dessus une potentialité de concessions en échange d'une possibilité de légalisation (octroi pur et simple ou leasing du terrain loué).

"Je pense q'avec les 2 ans aménagement, c'est parfaitement normal de prendre 30.000/mois. Mais une fois terminé, il faut remettre la terre aux habitants. Puisqu'on investit en argent, en main d'œuvre, en ingénierie pour améliorer cette route, il faut chaque mois collecter 30.000 (pour 100 maisons ça fait 3 millions) pour payer tout ça. (Mais maintenant) il ne faut plus louer, c'est ce qui fait la stabilité; qu'on légalise par leasing ou par quelque autre moyen, pour qu'ils soit assurés que cette terre est à eux..." Homme, 55 ans, fonctionnaire

Le terme de 2 ans du bail constitue également une autre raison d'inquiétude et d'incertitude pour les familles.

"Tout le monde est préoccupé: et si après ces 2 ans nous devons encore déménager ? " Homme, 32 ans, électricien

"Je pense que le Parti et les autorités du District 2 devons trancher le problème avec les habitants et que ces derniers devront plus louer car ça se terminera par un octroi pur et simple du droit de propriété aux gens..." Homme, 40 ans, Président de l'association des agriculteurs

Malgré le caractère incertain quant à la potentielle légalisation foncière du secteur et l'insécurité qui en résulte, reste l'idée que les autorités finiront par officialiser le secteur. Ceci constitue un élément important incitant les habitants à investir dans la construction de la nouvelle maison et les aidant à se fixer au site de relogement avec confiance pendant que le marché foncier s'échauffe dans le secteur et les districts environnants.

C'est aussi l'une des causes rendant le site attractif aux acheteurs fonciers, bien que les terrains soient loués à l'Etat.

Le problème du statut de légalité des acheteurs risque également de se poser à ce moment et il n'existe aucune politique claire à ce sujet. Il n'y a pas encore de processus officiel permettant de reconnaître les transactions foncières dans le site de relogement. Le Comité Populaire du quartier a bien convoqué les intéressés, établi un procès-verbal et conservé une photocopie du contrat de vente (voir annexes), mais ceci ne signifie en rien un progrès dans le statut légal comme le pensent les acheteurs.

"Certes, je n'ai pas fait certifier par le quartier, mais les autorités m'ont convoqué et je leur ai présenté les papiers et le président en a gardé une photo (ça veut dire que les papiers de ma transaction foncière sont dans les archives du quartier..." Homme, 36 ans, gardien

Des informations à divers niveaux administratifs confirment que le Comité Populaire du District 2 maintient toujours son intention démarcher pour l'intégration officielle du site d'1 hectare au schéma directeur comme étant un site de relogement. Les arrêtés tranchant les réclamations des 4 foyers plaignants montrent que le site a de fortes chances d'être reconnu par la Ville (voir documents en annexes) le Comité Populaire du District 2 est chargé de procéder au transfert des parcelles aux foyers plaignants sans passer par la location). Mais pour obtenir des papiers officiels, les habitants doivent payer le droit d'utilisation du sol comme stipulé par la Loi.⁵¹

Cependant, les informations recueillies auprès de la population montrent que cette dernière n'a pas d'idée de délai de décision, et la plupart des habitants du site restent dans l'expectative d'une légalisation qui leur permettrait d'échapper à l'angoisse d'une location prolongée et précaire. Pour ces derniers, l'octroi du droit d'utilisation dans le site de relogement signifie la confirmation du statut légal et consoliderait par là même la confiance en la pérennité du site. Certains comptent, une fois le droit d'utilisation du sol obtenu, emprunter à la banque pour développer leurs affaires et se saisir de l'occasion pour devenir citoyen officiel, ou alors, au cas où ils revendent, obtenir des prix du marché. On peut souligner le caractère ambigu que peut recouvrir une légalisation foncière. En effet, a priori, le manque d'assurance foncière a motivé en partie les premières reventes. Cependant, si le foncier avait initialement eu un statut clairement établi, les plus values potentiellement importantes auraient pu engendrer une forte vague de revente.

En résumé, sous l'impact du relogement, les habitants de la zone des 11 hectares ont connu des changements considérables de leur condition résidentielle dans le sens d'une amélioration tant matérielle que juridique. A côté du rôle conducteur des autorités locales, la participation des ONG a contribué partiellement aux réussites du projet. Mais peu d'habitants en sont conscients, et certains disent même que la présence de l'élément étranger a tendance à rendre les gens dépendants d'autrui (prêt considéré comme un don ou au moins comme sans intérêts).

⁵¹ Au moment de la recherche, le montant du droit d'utilisation du sol se calcule toujours comme fixé depuis 1995. Le tarif unitaire pour le site d'1ha est 38.600VND/m². Le paiement échelonné est accepté (pour les familles bénéficiant des traitements de faveur; le montant à payer est fixé au moment des procédures mais le paiement est échelonné sur 5 ans) ou alors l'Etat consent une dette à l'intéressé (pas de délai, mais le sujet devra payer au tarif du moment). Le solde à payer est inscrit sur le certificat du droit d'utilisation du sol qui ne pourra dans ce cas faire l'objet de revente ou d'hypothèque (on peut par contre construire ou réparer).

"J'entends que les étrangers investissent dans ce secteur comme une façon de financer les pauvres. Et je les ai vus venir souvent ici pour prendre des photos. À vrai dire, si on veut aider les pauvres, il ne faut pas les obliger à payer les intérêts...En ce qui concerne les crédits, je vous assure qu'il y a le financement d'une société étrangère. C'est pourquoi, je me demande pourquoi les habitants doivent payer les intérêts. En plus, le taux d'intérêt s'élève jusqu'à 0,7%. Telle est mon opinion sur cette affaire..." Homme, 31 ans, maçon

Pourtant, un autre cas tient un propos différent.

"Les étrangers ont une vue plus stratégique que les Vietnamiens: ils n'ont pas peur qu'on leur vole l'argent prêté... Ils prêtent 50% de la maison et sans dépasser 16 millions. Par exemple, cette maison m'a coûté 35 millions dont la moitié est empruntée, et je compte remboursé en 1-2 ans; au cas où je n'y arrive pas, je suis fauché je ne peux plus payer, ils auront toujours la ressource de sceller ma maison et avoir ainsi le moyen de récupérer leur argent..." Femme, 33 ans, boutiquière.

En réalité, le fonds de crédit au logement, co-financé par VeT et ENDA, est devenu un fonds rotatif au service des foyers pauvres dans les projets de développement communautaire du District 2. Dans cette optique, le projet de relogement de *Binh Trung Dong* représente sa première intervention. Le fait que les habitants n'en soient pas conscients montre qu'il est nécessaire d'avoir une action pédagogique et informationnelle, afin qu'ils comprennent les enjeux collectifs de ce fonds et de l'importance de rembourser correctement.

D'autre part, comme les relogés étaient initialement des résidents sans base légale, les compensations ont été minimales, puisqu'il s'agit de subvention de déplacement. A cela s'ajoute la perte du statut mental de propriétaire et l'obligation de louer leurs parcelles.

Le faible niveau d'apport initial conjugué aux nouvelles dépenses ont représenté une difficulté pour la construction de la maison et le remboursement des charges de la dette. Limitant d'une certaine façon la satisfaction des relogés par rapport au déroulement de cette opération.

4.6. INCIDENCES SOCIALES

4.6.1. Organisation familiale

Après l'installation dans le site de relogement, la taille et constitution des familles n'ont pas fondamentalement été modifiées, y compris celles qui ont revendu leur maison dans le site d'1 hectare. Certains foyers ont connu des modifications de leur composition familiale mais ces changements sont sans rapport direct avec le relogement: naissance ou accueil d'un gendre ou d'une bru, ou une baisse du nombre par séparation familiale. Une famille en particulier originaire de *Nghe An*, en s'installant dans le site d'1 hectare, a pu réduire le nombre de personnes hébergées venues de leur pays natal, ces derniers allant louer les maisons encore inoccupées.

Le relogement n'a pratiquement pas causé de bouleversements ou discordes entre les membres des famille. Seul un cas a apparemment été difficile: le mari a pris beaucoup de temps à expliquer et convaincre la femme d'accepter le relogement. Ici la cause de discorde tourne autour de l'insatisfaction de la femme au sujet de l'échange de terrain (elle ne se considère pas suffisamment dédommée).

"Ces 800m2 si messieurs les autorités offraient des indemnités adéquates alors ce serait facile mais comme ces indemnités actuelles ne sont pas adéquates cela a créé un lourd problème. Notre relogement a pu être fait grâce à ma force de caractère. Me suis-je montrée faible, les choses auraient dégénéré dans la famille. J'ai dû déployer tous mes efforts pour convaincre la famille, à partir bien sûr de ma femme. Il faut faire quelque chose pour encourager la femme, la famille sinon ce sera la dépression. Il faut leur faire comprendre que c'est un progrès et non un recul. Auparavant, avec une grande superficie on pouvait planter toute sorte de plantes médicinales et bonsaï, maintenant avec une superficie réduite ma femme souffre d'un choc inévitable, c'est commun à toutes les femmes; tandis que moi, en tant qu'homme je peux surmonter ces chocs..." Homme, 40 ans, président de l'Association des Agriculteurs

Cela ne signifie pas que les autres familles n'ont pas connu de désaccords : on a pu constater un cas de divorce. Mais ces conflits préexistaient au relogement. L'accroissement de valeur de la parcelle a servi de "catalyseur" pour accélérer leur séparation.

"Mon intention était de ne pas revendre tout de suite, qu'il rentre dans sa famille pour un certain temps, dans l'espoir que peut-être on va se réconcilier et revenir habiter ensemble. Mais il se laisse inciter par les voisins, il a peur que je revende en son absence et que je me sauve avec l'argent sans lui donner sa part, et alors il ne cesse plus de me tourmenter. Les voisins dans le site d'1 hectare ont dit: "songez si vous pouvez ou non rester ensemble, sinon revendez la maison et partagez en 2 ou en 3..." Femme, 26 ans, chômeuse

Les familles des 11 hectares étaient majoritairement pauvres. En rejoignant le site d'1 hectare, ils ont connu des améliorations dans le logement et l'environnement, mais sont restées pauvres. Mais il faut noter aussi que la plupart sont des familles du type famille nucléaire, l'âge moyen des parents étant assez jeune. Ce sont là des facteurs favorisant l'égalité des genres dans les familles. Toute affaire familiale est concertée pour arriver à un accord commun entre mari et femme et également des autres membres.

"En bref, un consensus existe entre le couple, pas de décision individuelle. Si l'un des deux n'est pas d'accord, ça ne marche pas. Comme il y a une participation égale de chaque membre qui "bosse" dur, une décision individuelle n'est pas possible. Par exemple, ce mobilier, on est allé voir tous les deux. Si l'un préfère un style et que l'autre n'est pas d'accord, il faut trouver une solution. Il ne faut pas l'amener à la maison et puis se disputer. Ce n'est pas possible si on veut faire un "business". Un de nous est au marché, l'autre reste à la maison pour s'occuper des enfants, les emmener à l'école. Ce n'est pas possible que nous deux soient hors de chez nous, tous les deux. A 3 h du matin, il faut aller au marché de Cau Muoi. Nous demandons à la belle-mère de garder la maison. Puis, je dépose ma femme au marché, je rentre à la maison pour m'occuper du petit déjeuner des enfants, et faire le ménage. Entre 10:30 –11:30 , je ramène ma femme à la maison comme il n'y a pas de marché dans l'après-midi..." Homme, 35 ans, chômeur

"Ce qu'on veut faire, ce qu'on veut équiper pour la maison doivent être discutés avec lui... je suis femme, lui le mari, moi même je n'ai pas le droit de décider toute seule. Même pour l'achat d'un magnétophone à cassette, il faut avoir son opinion. Comme par exemple s'il y a quelqu'un qui m'embauche pour faire quelque chose, il faut que je discute avec lui. C'est moi qui tient la clé de la caisse mais s'il faut décider quelque chose, c'est lui..." Femme, 39 ans, prêteuse de petits services

"Pour les affaires familiales quel que soient leurs importances c'est moi qui décide tout en tenant compte des opinions de ma femme et mes enfants..." Homme, 53 ans, vendeur de motos

Cependant la distinction des rôles selon le genre est encore assez répandue dans les familles, et l'idée que l'homme est le pilier, le responsable de la famille est vivace non seulement chez les hommes, mais chez les femmes aussi (épouses). Bien qu'il y ait concertation, la décision finale revient au mari.

"Je décide de tout, ma femme n'a qu'à suivre. Il est vrai qu'on se consulte aussi, car il faut que le couple reste en accord, mais c'est moi qui décide..." Homme, 36 ans, gardien

"Moi, je garde la bourse, mais c'est lui qui décide..." Femme, 39 ans, prêteuse de petits services

Les femmes qui prennent les décisions dans la famille considèrent toujours l'homme comme le pilier.

"C'est moi qui prend les décisions, mais c'est toujours lui le pilier puisque c'est le mari..." Femme, 40 ans, manucure

Les petits changements dans l'organisation familiale tels que la répartition des rôles selon le genre, ne proviennent pas du relogement lui-même, mais sont plutôt les résultats d'une évolution normale dans la société du Vietnam d'aujourd'hui, en particulier dans les familles présentant encore un caractère rural plus ou moins marqué.

4.6.2. Liens de solidarité d'origine rurale

Les réseaux de solidarité dans le site d'1 hectare sont toujours basés sur les liens de parenté. Des 33 foyers interviewés, 20 (60,6%) d'entre eux ont des parents originaires de *Binh Trung Dong*. Le phénomène d'arrivée en chaîne (le premier acheteur amène un autre - parent ou ami - acheter ou louer et ainsi de suite) a conduit à l'émergence de petits groupes de fréquentation préférentielle. Par la suite, et notamment pour les arrivants de la seconde vague, beaucoup de foyers sont originaires de la campagne (8 foyers), conférant aux relations internes au site de relogement un caractère rural.

"La solidarité ici est bonne en général, si quelqu'un tombe malade, on lui rend visite, on s'enquiert de sa santé, tout comme à la campagne..." Homme, 53 ans, vendeur de motos

Pour les sources d'aide, les personnes se basent principalement sur les liens de parenté (parents vivant dans ou hors du site d'1 hectare), en particulier pour la construction de la maison. La famille, les liens de parenté font offices de fonds de crédit mutuel, fonds de sécurité sociale. L'entraide entre parents est l'un des points forts à la base de l'esprit communautaire des habitants du site. La plupart des foyers ayant pu rapidement stabiliser leur niveau économique ou n'ayant pas eu à recourir aux emprunts usuriers pour construire la maison sont ceux qui ont bénéficié d'aide de parents sous forme de prêt ou d'apport en main-d'œuvre. Ce soutien communautaire a contribué dans une certaine mesure à limiter le recours aux prêts usuriers et de ce fait a participé à la stabilisation des foyers du site de relogement.

"On a fait la maison seulement avec le gendre de la marraine, les autres travailleurs n'aidaient que 1 à 2 jours. [Marraine]" Tôt ou tard, la maison doit être faite. Dis à Ba (sa fille) d'avancer l'argent. Quand vous recevez l'argent du gouvernement vous redonnez à Ba. Son argent tôt ou tard lui sera rendu". De toute façon on a commencé les travaux, si on attend l'argent du prêt, ça traîne encore... et le gendre de la marraine a aussi son travail. Je ne peux pas attendre. Si je n'avais le soutien de la marraine, j'aurais été obligé d'arrêter les travaux..." Homme, 42 ans, maçon

"Ils ont quelqu'un de leurs familles qui les aident, et aussi divers revenus. Quant à moi, nos deux familles sont pauvres, personne ne m'aide. Je suis allée emprunter et j'ai dû rembourser moi-même les dettes, les parents ne nous ont pas aidés...La revente serait le seul moyen de payer et d'alléger les dettes..." Femme, 41 ans, chômeuse

Le rassemblement des habitants dans le site de relogement augmente la proximité et renforce les échanges entre les foyers. Les liens communautaires en sont donc resserrés et améliorés. A travers différentes activités, les familles peuvent bénéficier de l'aide de la communauté sur place. Par exemple, les voisins sont un support important en temps de maladie illustrant l'adage vietnamien *"C'est quand la lumière s'en va que les liens de voisinage se resserrent"*. Ils peuvent leur demander de surveiller la maison ou garder les enfants en cas de besoin, et peuvent aussi emprunter quelques dizaines, voire quelques centaines de milliers de VND.

"Je noue des relations et bavarde avec les voisins car comme je vis seul, il faut avoir des amis qui m'aident au cas de maladie. Parfois, je suis triste à rester seul à la maison, il faut donc faire un tour dans le site pour discuter avec les voisins..." Homme, 56 ans, chômeur

"Moi je suis originaire du pays, il y a partout des gens compatissants qui sont prêts à m'aider. Là-bas (dans le site d'1 hectare) il y a Chau et sa femme qui m'ont aidé plusieurs fois: quand il me prête son propre argent, il ne prend pas d'intérêt, quand il va emprunter pour moi, je dois payer des intérêts. Ici, (dans la nouvelle zone) au début, j'avais des difficultés financières, elle (la propriétaire du terrain) m'a prêté de l'argent, parce que j'habite ici depuis longtemps, je suis du pays..." Homme, 45 ans, maçon

L'insertion sociale n'a a priori pas posé de problèmes pour les habitants du site de relogement car ils préexistaient déjà avant le relogement. En ce sens, la distance de relogement réduite tant spatialement que dans les modes d'habiter de l'opération Binh Trung Dong a permis de préserver les liens de sociabilité et notamment les anciens liens de voisinage. Ce point est notable car il a certainement contribué à l'atténuation des effets déstabilisants du relogement.

Le chef de voisinage est originaire du lieu et connaît bien le déroulement de l'opération de relogement. Il a une attitude très tranchée sur les transactions foncières du site de relogement. Des liens de parenté dans l'ensemble du secteur permettent à certains d'échanger leurs opinions avec toutes les catégories d'habitants (relogés, non-relogés, plaignants...). Il aide aussi beaucoup de gens dans le site (prêt d'argent, rédaction de demandes, etc.)

"Si on arrive à manquer un peu d'argent, les gens d'ici viennent à la rescousse, comme le chef de voisinage, si on lui emprunte quelques centaines de milliers de VND, il consent, et on remboursera quand on aura de l'argent..." Femme, 36 ans, vendeuse de lunettes

Cependant, a contrario l'insertion semble plus difficile pour les foyers originaires du Centre Ville, habitués à un fonctionnement social plus urbain, ils se sentent mal à l'aise avec le mode de vie "rural" caractéristique de Binh Trung Dong. Pour cette raison, un des foyers a acheté un terrain à l'extérieur du site pour construire sa maison actuelle. Par le biais de l'aménagement, et d'une revente, ils ont pu générer des bénéfices fonciers et ont été en capacité d'acheter un terrain ailleurs pour construire une nouvelle maison.

"Je suis de tout mon être citadine de Saigon, je ne suis pas du tout habituée à la vie champêtre, c'est pourquoi je n'arrive pas à gagner la sympathie des gens. Les gens d'ici sont habitués à ces choses. La cuisine, la chambre du couple, c'est des choses intimes d'une famille, or pendant que je suis à l'arrière, ils s'amènent, s'annoncent, ouvre la porte et arrivent à la cuisine tout en même temps, je ne peux pas m'habituer à ça. Je suis habitué à l'environnement de la ville et je me sens très malheureuse ici. C'est dur quand on vient de la ville pour habiter ici..." Femme, 34 ans, ménagère et intermédiaire dans les transactions foncières

Les nouveaux venus (parmi les acheteurs, seuls 3 foyers habitent réellement sur le site), ont le souci de créer des relations avec le voisinage et participent même aux activités communautaires, par exemple participer au groupe d'épargne (bien qu'ils n'en ressentent pas le besoin économiquement parlant) où ils proposent même au chef de groupe de ne pas hésiter à faire du crédit pour générer un bénéfice pour l'ensemble du groupe. A ce niveau on peut noter l'intérêt des groupes d'épargne crédit qui au-delà de l'aspect purement économique (générer des revenus), produisent également du lien social. Ils peuvent être utilisés dans cet objectif dans le cadre d'opération de relogement nécessitant de créer ex-nihilo des liens communautaires.

"Mon motif c'est créer des relations sociales, j'y participe afin de pousser le mouvement pour qu'il devienne plus fort..." Femme, 52 ans, élevage et agriculture

Par contre, les locataires de logements du site, sont généralement absents une bonne partie du temps (sauf le foyer qui vend de l'alcool et reste donc souvent à la maison), et ne sont que très peu impliqués dans la vie de la communauté. Ils semblent être plus considérés comme une nuisance par les foyers originaires : quelques uns se plaignent que ces locataires fassent souvent des parties d'alcool très bruyantes, et certains trouvent que les choses deviennent compliquées à cause du surpeuplement du site (Cette opinion est biaisée par des querelles personnelles, ou alors ce n'est encore qu'une crainte) ou à cause des mauvais effets de l'urbanisation en général (des gens venus d'ailleurs semer le trouble ou commettre des vols, etc.).

Les acheteurs post-relogement cherchent également à s'intégrer au sein de la communauté existante via des organisations officielles et non officielles.

A propos du groupe des acheteurs, on peut souligner que la présence parmi eux d'employés des établissements publics du District 2 a participé au renforcement du sentiment de confiance en la stabilité du site de relogement ; ce en dehors de toute annonce ou information officielle.

" Parmi les acheteurs il y a des fonctionnaires, alors ça nous rassure un peu. Ce sont surtout des employés travaillant au District 2, c'est un signe réjouissant..." Femme, 47 ans, petit commerce

4.6.3. Rôle des organisations

Les organismes de l'administration et les organisations de masse

Sur le plan social, la diminution des distances inter-résidentielles facilite la gestion et l'organisation des activités communautaires. Il faut reconnaître que les différents échelons de l'administration du District 2 ont pris des mesures aidant les habitants installés dans le site d'1 hectare à retrouver leur rythme de vie normale.

Tout en s'interrogeant sur l'obligation de louer la parcelle, l'ensemble des habitants reconnaît l'amélioration que procure une maison légalisée (obtention d'un permis de construire). D'occupants illégaux vivant dans des conditions d'infrastructures inexistantes, certains ne disposant initialement que d'un statut résidentiel provisoire, ces mêmes résidents obtiennent en s'installant au site de relogement un permis de construire et un numéro d'adresse pour leur nouvelle maison, ainsi qu'un compteur d'électricité et d'eau potable. Ceux, originaires des provinces, n'ayant pas de carnet résidentiel, ont encore des difficultés à scolariser leurs enfants, mais bénéficient cependant de l'appui des fonctionnaires locaux.

" Bref si mes enfants sont KT3, ils peuvent aller à l'école, sinon c'est pas possible...J'ai exposé le cas du gosse de M. Sau qui est très bon élève et que si ici on l'envoie en enseignement universel, ce serait trop dommage, mais pour le faire entrer dans l'enseignement régulier on exige le statut KT3, et j'ai demandé à quelqu'un qui a des relations de l'aider pour le faire accepter à l'école de Thanh My Loi qui a bonne réputation. Les policiers du quartier sont bien après tout, parce que s'ils font des difficultés, ces gens ne pourront pas vivre. Bon c'est parce que de notre côté aussi nous nous mettons toujours en règle, nous déclarons tous les cas de résidence ou d'absence provisoires ce qui leur fait bonne impression. Par exemple, pour la scolarisation du fils de M. Sau, c'est un policier qui est venu lui-même le pousser à faire la demande (M. Sau est invalide de guerre et pauvre et bénéficie donc de régime de faveur) pour une réduction des frais scolaires..." Homme, 53 ans, vendeur de motos

L'Union des Femmes, une organisation très familière de la plupart des communautés locales vietnamiennes s'est aussi montrée active dans les actions d'appui en faveur des pauvres du site d'1 hectare.

" Il n'y a que l'Union des Femmes. Elle vient rendre visite aux femmes et décèlent les foyers en difficulté pour les faire bénéficier des prêts d'aliénation de la pauvreté..." Homme, 41 ans, vendeur de poissons

"Tenez, cette presse de canne à sucre vient d'être achetée. On avait alors pas d'argent et c'est un prêt de l'Union des Femmes, 2 millions..." Femme, 43 ans, boutiquière

Il semble que certaines personnes ne se rendent compte de ces activités qu'une fois installées sur le site de relogement et pensent que ce sont des actions nouvelles.

" Je ne participe au mouvement des femmes qu'après être ici. Dans les réunions, elles rappellent à l'ordre du jour l'éducation des enfants, la lutte contre la drogue et annoncent les opportunités d'emploi..." Femme, 43 ans, vendeuse de petit déjeuner

Cependant le rôle des organisations de masse dans le secteur est aux yeux de la plupart encore très effacé, car la majorité d'eux sont des résidents provisoires, des résidents spontanés (non déclarés) ou des immigrés (KT2, KT3, KT4) et n'ont logiquement pas accès aux interventions de ces organismes. Bien que dans la pratique ces organisations ne soient pas exclusives et fassent preuve de souplesse en acceptant également de travailler avec les foyers illégaux, ces derniers n'ont pas systématiquement connaissance de leur accessibilité à ces actions sociales. Certains foyers mentionnent l'Union des Femmes et le *Programme de lutte contre la pauvreté et la malnutrition (PLPM)* mais celui-ci ne concerne que quelques familles résidant sur place depuis longtemps et reconnues légalement. De plus, les habitants n'ont qu'une idée encore très vague de ces organisations et de leurs interventions.

"Des fois en réunion on ne sait pas trop de quoi elles parlent, moi-même des fois je demande au chef de voisinage de se mettre à côté de moi pour m'expliquer des choses que je ne comprend pas..." Femme, 39 ans, prêteuse de petits services

Certaines sont justes informées de la présence de l'Union des Femmes mais n'ont aucune idée de ses activités et n'ont encore jamais été invitées aux réunions.

"Je n'y participe pas (à l'Union des Femmes) parce qu'avant on m'a demandé, mais il se trouvait que c'était déjà complet, alors je n'y étais pas entrée..." Femme, 36 ans, couturière

De leur côté, ces organisations n'ont pas effectué un réel effort pour se mettre à la disposition des habitants du secteur, en particulier de celles qui avaient déjà participé aux organisations dans leur ancien emplacement avant de venir ici. Ces dernières s'impatientent.

"Je me pose la question, je suis ici depuis presque un an et pas l'ombre de (l'Union) des femmes du quartier qui se montre. Là-bas [à Thao Dien], les femmes du quartier tiennent fréquemment des réunions. Ici, j'ai vu juste un monsieur du Front (chargé de l'épargne) venir la fois unique, je lui ai dit que s'il voulait vraiment s'occuper des gens et de réduire la pauvreté du coin, il lui faut venir plus souvent. Depuis il s'est volatilisé..." Femme, 52 ans, élevage et agriculture

Le statut résidentiel amélioré est un facteur facilitant la participation des habitants aux organisations et leur accès aux divers formes d'assistance sociale, mais ceci reste encore une potentialité à venir car la présence des organisations ici n'est pas aussi marquante que dans les secteurs résidentiels plus stables. Un certain nombre de foyers a dû vendre leur maison pour aller ailleurs à cause des dettes générées et consécutives à la construction de leur domicile. Si, d'une part ces familles avaient disposé d'un capital plus important, et si, d'autre part, le soutien des organisations de masse leur avaient été plus accessible, on peut envisager le fait que les reventes aient été de moindre importance.

Contribution des ONG aux activités communautaires

Les ONG ont eu un rôle moteur lors des débuts de l'opération de relogement. Dans le but d'appuyer les habitants dans leur déménagement et la reconstruction, un fonds de crédit au logement a été créé ⁵². Parallèlement, des groupes d'épargne se sont formés sur initiatives du Centre d'Activités Sociales et de ENDA dont les buts consistaient, d'une part, à mettre en œuvre des processus d'épargne afin que les familles puissent constituer leur apport initial (condition d'accès au crédit pour le relogement). D'autre part, il s'agissait de développer des activités génératrices de revenus afin, non seulement de renforcer la situation socio-économique des foyers déplacés, mais également après le relogement à faciliter le remboursement du crédit et la stabilisation de la situation financière des relogés. Leurs effets sur le plan social ont été d'initier les habitants aux activités organisées et de les rapprocher.

"Grâce aux activités d'épargne du Centre des Activités Sociales, les gens sont plus proches les uns des autres. Si vous avez besoin d'emprunter, on se réunit pour décider si on vous accorde ou non l'emprunt, si oui on vous prête. Le lien de proximité est plus fort qu'avant quand vous deviez aller loin pour contracter un emprunt à taux usurier..." Homme, 41 ans, vendeur de poissons

Mais les activités d'épargne ne se pas déroulées sans difficultés: l'emprunteur ne rembourse pas dans les délais au groupe d'épargne; le chef de groupe détourne la caisse d'épargne, détruisant ainsi toute confiance; le manque de support matériel et moral aux groupes et chefs de groupe quand surviennent des dysfonctionnements; les organisations initiatrices du programme se sont retirées trop rapidement; certains relogés ont revendu leur parcelle, ont quitté le site et ne participent plus aux actions d'épargne. Finalement, un seul groupe a pu continuer les activités jusqu'à aujourd'hui et représente un élément de lien significatif pour la communauté.

"Il s'est volatilisé, alors bien malin qui arrive à récupérer... ça me dégoûte, je ne participe plus. J'y avais contribué plus de 400.000, c'est pas rien; et on ne m'a rien remboursé... Les autorités sont intervenus et l'ont rappelé à l'ordre, mais il n'a remboursé que sur un ou deux mois, puis c'est tout..." Femme, 43 ans, vendeuse de petit déjeuner

⁵² Alimenté par VeT et ENDA, mais connu par la population sous le nom de "crédit d'Etat".

"À l'époque, j'y participais aussi, mais maintenant c'est fini... Les autres, je crois qu'ils se sont aussi arrêtés et il ne reste aucun autre groupe. Je me suis arrêtée depuis quelques mois, même un an ... S'ils sont sérieux, j'y participe. sinon, si c'est trop compliqué, on s'arrête..." Femme, 24 ans, ménagère

Il faut ici préciser afin d'éviter toute confusion que nous sommes en présence de deux outils distincts :

- les groupes d'épargne crédit orientés vers le développement des activités génératrices de revenus,
- le fonds de crédit au logement.

Lors du démarrage du projet, les remboursements du crédit au logement s'effectuaient via les groupes d'épargne. Cependant, suite à la disparition de certains groupes d'épargne, pour les différentes raisons évoquées précédemment, le système de collecte a dû être modifié : les habitants ramenaient directement au chef d'unité de voisinage leurs mensualités, ce dernier transmettant ensuite les collectes au responsable local du ministère des affaires sociales (Dolissa).

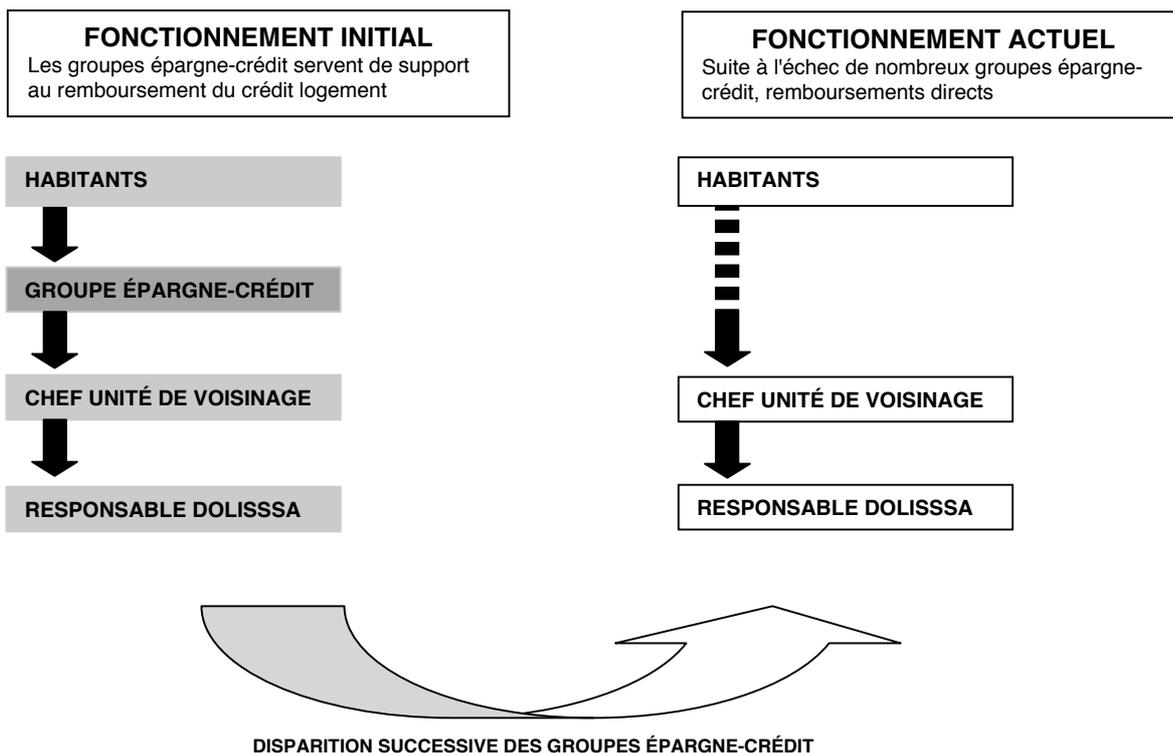
Le problème est que suite à cette modification, il s'est rapidement avéré que la collecte du remboursement du crédit au logement a souffert d'un manque d'encadrement. De plus, dans sa nouvelle forme des changements successifs ont été faits notamment sur les fréquences de passage sans qu'il y ait forcément une information claire à ce propos auprès des bénéficiaires. Notamment, le collecteur du Dolissa ne passant plus, le chef d'unité a parfois dû restituer aux foyers leurs collectes.

Sur *Binh Trung Dong*, initialement, 4 groupes d'épargne-crédit destinés aux activités économiques ont été mis en place. Cependant, à la fois par manque de suivi et d'informations, et également du fait du déménagement de plusieurs foyers, seul un groupe fonctionne encore correctement aujourd'hui.

- 1 groupe dissout suite au départ des habitants
- 1 groupe dissout par disparition du responsable de groupe avec la caisse, ce qui a eu une incidence dommageable sur le principe de confiance mutuelle, fondement de ce système.
- 1 groupe dissout par désengagement du responsable (manque de formation et d'appui conjugué à des participants mal informés source de situations conflictuelles)
- Seul 1 groupe est toujours en activité. A ce propos, il est intéressant de noter que la personne en charge de ce groupe n'est pas originaire du secteur de relogement. Sa principale motivation ne relève pas d'objectifs économiques mais plutôt d'un intérêt orienté vers la création et l'entretien d'une sociabilité de quartier.

A l'issue de ces changements, la collecte des remboursements du crédit au logement ne se base plus sur les groupes d'épargne, mais revient au chef de voisinage ou à une personne du comité de gestion de ce fonds.

Figure 4.6.: Schéma illustratif du système des groupes épargne-crédit et de remboursement de crédit au logement



La maison culturelle était utilisée uniquement comme " maison communautaire " les premiers temps quand le groupe des travailleurs sociaux assuraient encore des activités sur le site de relogement. Ces activités communautaires n'ayant pas été entretenues par la suite, la maison culturelle n'est plus utilisée selon le but initialement prévu.

"Ca s'appelle maison des activités communautaires car les réunions sont censées se tenir là. Ici, les premiers temps il y avait des activités tous les mois menées par le groupe de Mme Huyen, travailleuse sociale,; chaque mois elles organisaient des activités pour les enfants. Par exemple raconter une histoire une fois, concours de chant une autre fois ou de dessin... Mais ça a duré seulement quelques mois, puis plus rien..." Femme, 33 ans, boutiquière

Actuellement, la maison culturelle sert de cour de jeu pour les enfants du secteur, ou de lieu de lecture, mais ce sont des activités de récréation spontanées et non pas organisées. Elle ne laisse donc dans l'esprit des habitants du site d'1 hectare qu'une image très pâle. Certains foyers estiment que sa construction constitue un gaspillage.

"Ce truc qu'on a érigé, je le trouve désaffecté, fréquenté par personne. C'était l'idée du district, mais après la construction personne ne l'a pris en charge. Finalement personne ne vient plus, aucune décision n'a été annoncée là-dessus et l'apparence se délabre..." Femme, 33 ans, boutiquière

Comme pour le suivi des activités socioéconomiques, le travail d'animation sociale n'a apparemment pas été assuré sur une période suffisamment longue. Il en ressort une certaine frustration de la part des habitants, quand il ne s'agit pas de pertes financières comme pour certains groupe d'épargne crédit. Cet aspect du travail social nécessite donc un effort et une attention particulières.

Sécurité du quartier

La majorité des foyers reconnaissent qu'à côté de l'amélioration du logement, la sécurité est également meilleure. Ceci, aux dires des résidents restés sur place, s'explique partiellement par le départ de quelques foyers fauteurs de troubles qui ont revendu leur maison et quitté le secteur.

"Naturellement, en se déplaçant ici, les maisons ne sont plus espacées et c'est plus facile de contrôler les choses, l'état de sécurité est stabilisé. L'union sociale est maintenue car tout le monde dans le même voisinage est venu ici, aussi tout le monde se connaît, c'est le même responsable du groupe qui continue à informer les autres sur tous les règlements et décrets, et fait appel aux contributions de l'ordre publique ... tout continue à fonctionner régulièrement procurant le sentiment de sécurité. Par exemple, si une famille doit sortir alors les autres garderont un œil sur sa maison, cela aide à se sentir en sécurité. Auparavant, si l'on sortait et laissait la maison sans garde la cuisine à gaz serait volée, maintenant c'est plus possible car le responsable du groupe comme le responsable du quartier fait ses rondes régulièrement. Auparavant ces responsables devaient se déplacer sur de larges espaces, maintenant c'est plus restreint aussi ils sont moins fatigués. Il n'y pas de maux sociaux ici. Les gens en entrant ici ne s'occupent que de travailler pour gagner honnêtement leur vie, la plupart sont des travailleurs sans qualification..." Homme, 40 ans, président de l'Association des Agriculteurs

"Après le relogement, ce site est plus beau que d'autres aux alentours. De plus la sécurité s'améliore considérablement. Je veux dire qu'aujourd'hui les rues sont bien aménagées et bien construites. C'est pour ça que les malfaiteurs ont pris peur et donc n'osent plus y venir..." Homme, 53 ans, vendeur de motos

Les maux sociaux comme la drogue et la prostitution qui infestaient la zone des 11 hectares autrefois ont été éliminés.

"C'était malfamé avant, c'était désert, il y avait la prostitution et l'héroïne. Mais depuis que les maisons sont reconstruites, plus de nature sauvage... ensuite la police patrouille souvent, c'est pourquoi c'est devenu sûr..." Femme, 43 ans, vendeuse de petit déjeuner

Bien entendu les petits larcins persistent toujours, mais il ne s'agit pas directement d'une conséquence du relogement. Ce phénomène est simplement fréquent dans la société actuelle.

"Quelque fois, on se fait chipper une volaille ou quelque objet par quelqu'un venu d'ailleurs. Ces petits larcins se commettent partout..." Femme, 54 ans, petits travaux

Cependant, certains craignent que le regroupement de population génère en soi des problèmes, notamment l'augmentation du nombre de la fréquentation du secteur par des personnes venues de l'extérieur du site. On constate ici une mentalité très communautaire : l'aménagement a contribué à l'amélioration de la sécurité du secteur en rapprochant la communauté et en facilitant le contrôle, désormais les peurs se focalisent sur l'extérieur.

Parallèlement, il serait intéressant de s'interroger sur les conséquences en terme de valorisation du site, notamment foncière découlant de cet environnement plus sécuritaire.

"À propos de la sécurité, pour le moment les nouveaux arrivants sont nombreux. Il ne faut donc pas perdre notre vigilance. Les plus dangereux sont les drogués dont la présence n'est pas encore signalée. Pourtant par principe de précaution, je dois suivre de très près mes enfants..." Femme, 40 ans, manucure

Parmi les liens sociaux préexistants au relogement, on signale un groupe d'individus étroitement lié par le jeu de cartes et la petite loterie (loterie clandestine). Après le relogement, un certain nombre d'entre eux ont revendu leur maison et sont partis, les effectifs de ce groupe s'en trouvent donc réduit. Ceux qui restent n'ont pas complètement arrêté leurs activités, mais celles-ci se font quand même plus rares et de façon moins ostensible. On note également dans le site d'1 hectare la présence de prêteurs usuriers professionnels et de revendeurs de marchandises illégales.

4.7. INCIDENCES SUR L'ÉCONOMIE DOMESTIQUE

La recherche sociologique sur le micro projet *Binh Trung Dong* a accordé une attention particulière aux dynamiques économiques affectant les foyers relogés. Il s'agit justement d'un aspect très délicat touchant directement non seulement à la survie des familles concernées, mais aussi le devenir du projet de relogement et sa réussite sur le long terme. En effet, nos enquêtes ont montré comment le relogement a obligé les familles à réorganiser dans une grande souplesse la totalité de leurs activités génératrices de revenus ; ce dans un contexte nouveau. L'enquête a aussi révélé des difficultés dans la génération des revenus, l'épargne et le règlement des dettes, rencontrées par certaines familles; ces phénomènes pouvant conduire à des comportements préjudiciables aux effets positifs du projet de relogement. On peut donc dire dans une certaine mesure que l'étude des modes d'adaptation déployés par les familles dans l'organisation de leurs activités économiques représente en même temps un moyen privilégié de recherche sur les facteurs de pérennité du modèle "relogement de petite envergure" en milieu urbain.

La question qui se pose au groupe de recherche est celle-ci: Dans quelles mesures les changements de lieu de résidence et de conditions du logement ont modifié en manière et en qualité les activités économiques des foyers ? Leur vie s'est-elle améliorée ? Réussissent-ils ou non à faire face aux dettes et crédits contractés officiellement et officieusement ? Les stratégies de survie et de promotion des foyers relogés sont-elles suffisamment efficaces pour assurer la stabilité de l'agglomérat nouvellement créé ?

4.7.1. Impact du relogement sur l'emploi et les revenus

Disparition du travail agricole

D'une manière générale, on peut constater que la nature du travail dans les familles est passé du secteur primaire (agriculture) aux secteurs secondaire (industrie, artisanat) et tertiaire (services). Mais le changement de secteur de ce groupe particulier de résidents s'est opéré de façon plus complexe. Avant le relogement, dans la zone des 11 hectares, existaient 2 groupes dont la nature du travail était complètement différente.

D'une part, les résidents originels étaient plus nettement attachés aux activités économiques agricoles. Ils cultivaient le riz, les plantes annuelles, élevaient les porcs et le poisson d'étang, etc... C'est à dire que les activités liées à l'agriculture constituaient la source permanente, et souvent principale de revenus pour la famille. Parmi les foyers vivant de revenus agricoles, ceux ne possédant pas suffisamment de terres ou pas assez de moyens pour investir dans la récolte, devaient donc louer leur force de travail comme ouvriers agricoles.

Binh Trung Dong se situant à la fois en périphérie mais aussi en pleine urbanisation de Ho Chi Minh-Ville, l'abandon de l'usage agricole du sol au profit de l'usage urbain, doublé de l'apparition de plus en plus fréquentes d'opportunités d'emplois non agricoles (surtout dans le secteur de la construction, du transport de service, de la manutention, etc..) a conduit progressivement à la disparition de la production agricole et par conséquent de la prestation de services agricoles.

On assiste dès lors avant même l'opération de relogement à la conversion graduelle vers des emplois non agricole. Après le relogement, pratiquement tous les foyers installés sur le site d'1 hectare ont complètement abandonné les activités agricoles au profit d'activités non-agricoles.

"C'était les temps durs, nous deux devaient travailler pour les autres: moisson, battage du riz, piquage du riz, cueillette. Depuis le relogement, il a commencé à faire du Honda- taxi. Tout le monde a revendu ses champs, plus personne ne nous loue pour les travaux agricoles..." Femme, 43 ans, boutiquière

D'autre part, les nouveaux résidents installés plus tardivement sur le site de 11 hectares (terrains achetés dans les années 90), avaient déjà développés des activités non agricoles bien avant l'opération de relogement. Pour eux le relogement n'a donc pas été l'occasion d'un transfert du secteur d'emploi agricole au non-agricole. La grosse difficulté a été de réajuster leur travail non agricole pour répondre aux nouvelles conditions et en même temps de trouver de nouveaux emplois aux jeunes arrivant en âge de travailler.

Diversification de l'emploi

Le relogement s'étant effectué sur place, il s'est réalisé sans grands bouleversements, ni difficultés prolongées à rétablir l'emploi. Mais la quête constante d'une continuité, voire d'une extension de l'ancien emploi, ou la création et la stabilisation d'un nouvel emploi ont fait l'objet de multiples efforts et initiatives de la part des foyers relogés.

Le changement le plus significatif est la reconversion des foyers qui s'adonnaient encore, juste avant le relogement, à la culture des champs, au maraîchage, à l'élevage ou aux prestations de services agricoles. Les travailleurs dans ces familles se sont reconvertis dans une multitude d'emplois (petit commerce de fruit, de plantes, de poissons, manutention, aide couturier, restaurateurs pour petit déjeuner, triporteurs, Honda-taxi, etc.). Un d'entre eux s'est fait embaucher dans une entreprise de fabrication de chaussures.

Dans l'ensemble, l'adaptabilité aux divers types de travail a été assez bonne, mais beaucoup de ces nouveaux emplois ne sont pas stables à cause de l'étrécissement actuel du marché local. Par exemple, une femme, chef de foyer, a successivement échoué dans des emplois comme gardienne d'enfant, tenancière de bistrot et vendeuse de soupe chinoise, pour enfin trouver deux occupations relativement stables : infirmière à domicile (ambulante) et vendeuse de repas végétariens.

Dans cette reconversion, les foyers qui ont su assurer une transition appropriée de l'activité agricole à la prestation de services ont obtenu de bons résultats. Le bouleversement dans ce type de travail étant minimal. Par exemple, un chef de foyer, qui cultivait avant 800m² de plantes médicinales locales et de plantes ornementales, a vu après relogement sa superficie réduite à seulement 100m². Il s'est habilement reconverti en marchand de plantes ornementales mises en pot, et sa femme continue à vendre des herbes médicinales locales. En passant du secteur primaire au tertiaire, ils ont su préserver l'usage de leurs connaissances et compétences particulières accumulées durant leur ancienne occupation, pour le développement de la nouvelle. Dans l'ensemble, beaucoup de foyers ex-cultivateurs ont réussi la reconversion de leur emploi et ont ainsi réussi à rester vivre sur le site de relogement jusqu'à aujourd'hui.

Les foyers qui n'ont jamais été impliqués dans les activités agricoles ou qui les ont abandonnées depuis longtemps, sont déjà habitués au travail non agricole et ne se retrouvent pas trop démunis pour continuer ou se recréer un emploi après le relogement.

En dehors des quelques familles qui ont des travailleurs assez qualifiés (ouvrier de coffrage, réparateur d'électronique, d'électricité domestique, réparateur de moto, ouvrier en couture, etc.), la majorité des travailleurs sont peu qualifiés et ne peuvent prendre que des travaux n'exigeant pas une formation poussée. Les emplois les plus répandus sont⁵³:

- *petit commerce (bazar, aliments, boissons, brocanteur ambulante)*
- *maçon, aide-maçon*
- *moto-taxi, cyclo-pousse, triporteur*
- *manutention, gardien, planton*

Les informations obtenues plus tard, lors des entretiens, montrent et révèlent des changements d'emploi assez importants, surtout parmi les travailleurs les moins qualifiés. Le site de relogement vient juste de prendre forme et la population y est encore éparse. Personne n'a encore d'idée précise de la "demande". Le commerce est encore à l'état d'essais et nécessite des réajustements permanents.

Certains ont ouvert un petit bistrot, un petit restaurant (soupe chinoise, riz) et ont échoué. Le métier d'aide-maçon, est également un métier assez instable avec des opportunités de travail très irrégulières. Les jeunes gens de faible niveau d'instruction (y compris certaines femmes) optent pour ce travail parce qu'il est simple et facile à trouver. Beaucoup prennent de petits travaux sans qualification en complément de leurs activités principales pour remplir les périodes creuses et améliorer leurs revenus irréguliers. Par exemple, deux hommes ont un métier principal (réparateur d'électricité domestique, employé), mais ont une activité de moto-taxi pour obtenir des recettes supplémentaires.

Des entretiens approfondis ont montré que les travailleurs du site de relogement ont eu recours à plusieurs stratégies pour améliorer le rendement de leurs travaux au niveau du revenu. On peut au moins mentionner 4 stratégies relativement identifiables et confirmées par la réalité comme étant efficaces et prometteuses:

- *investir dans l'équipement de production ou de service*
- *augmenter son capital pour étendre ou améliorer la qualité de ses activités*
- *investir dans la formation professionnelles des jeunes arrivant en âge de travailler*
- *acquérir de nouveaux points de vente selon les perspectives de développement urbain dans les environs du site de relogement*

En effet, l'étude révèle que les foyers ayant acquis un équipement de production ou de service se sont procurés un travail plus durable mais également plus profitable en termes de revenus. Tel est le cas d'un des foyers qui louait avant le relogement ses services comme ouvrier agricole, mari et femme.

⁵³ selon l'ordre décroissant d'importance (recensement réalisé en 2002, avant les entretiens).

Suite à l'installation sur le site de relogement, la femme a ouvert un bazar doublé d'une vente de boisson. Elle a emprunté au fonds de crédit de l'Union des Femmes 1'250'000 VND (89 USD) pour acheter une presse de canne à sucre (remboursement hebdomadaire). Un relogé qui a été à un moment donné manutentionnaire au port, conduit aujourd'hui un triporteur motorisé et sa famille a choisi de l'acquérir comme moyen de production. Une partie des revenus quotidiens du triporteur sert au remboursement de la dette contractée pour son achat. Le fait de posséder son véhicule lui permet parallèlement de proposer d'autres prestations, comme le transport de matériaux de construction au service des chantiers de construction en plein essor dans le secteur. On peut noter pour d'autres foyers l'acquisition de moto, de batterie karaoké, etc..., mais plus comme équipements de service.

Vers fin 2002, certains foyers sont revenus à des activités relevant du secteur primaire (élevage de porc, culture du riz et des légumes). Les foyers situés en bordure du secteur aménagé se sont appropriés l'espace inoccupé derrière leur maison (terrains privés et/ou publics non encore utilisés) afin d'y développer ces activités.

A titre d'exemple, un des foyers a mis en place un élevage de porcs. L'investissement réalisé dans ce projet est assez important : la porcherie comprend 5 compartiments et fonctionne selon le principe du recouvrement partiel entre 2 portées, avec en permanence plus de 10 porcins en enclos. Cependant, ces activités ne sont que provisoires. Les travaux de réaménagement qui doivent être réalisés à l'avenir limiteront les possibilités de ce type d'activités.

L'augmentation du capital pour les activités économiques des foyers est un sujet important abordé dans plusieurs entretiens. Quelques foyers ont déjà un plan d'investissement pour agrandir ou améliorer la qualité de leur entreprise. Il vise à mieux exploiter le potentiel du marché local qui commence à leur être familier. Une personne interviewée exprime par exemple le regret de constater que la taille de son commerce soit trop petite.

"Ce petit coin de bazar est tout juste pour acheter des friandises pour les gosses, pour leur petit déjeuner (l'investissement pour ce petit coin est 2 millions VND). Avec plus de capital, pas beaucoup, environ 30 millions, on peut avoir une vraie boutique avec un peu de toutes les variétés de marchandises. Sans capital on doit toujours répondre non à toutes les sollicitations..." Femme, 33 ans, boutique

Une autre, tenant actuellement un commerce de gant et de lunettes au pied du grand pont de Saigon, projette de se procurer un capital pour ouvrir une boutique de lunettes d'une classe plus élevée rapportant plus. Le fait est que, actuellement, les multiples organisations de crédit à Ho Chi Minh-Ville n'atteignent pas encore cette toute nouvelle communauté. Le fonds de crédit du District 2 est pour le moment exclusivement réservé au logement. Quant au fonds de crédit de l'Union des Femmes, seuls quelques foyers de cette communauté y ont accès, et parmi eux quelques foyers ont emprunté pour acquérir des moyens de production nécessaires au démarrage des activités économiques.

Dans une optique générale d'amélioration des compétences, de multiplication des opportunités d'emploi et d'amélioration des revenus, les familles relogées commencent à s'intéresser d'avantage à la formation professionnelle de leurs enfants dans le but de mieux les préparer au monde du travail.

Certains chefs de foyers souhaitent d'ailleurs que, parallèlement aux efforts d'aménagement urbain, l'Etat aide à former professionnellement les jeunes pour assurer une continuité d'emploi entre les générations de travailleurs de la communauté.

"Dans la famille actuellement, nous désirons avoir un peu d'argent pour envoyer le petit à une formation professionnelle comme il se doit, pour qu'il ait un moyen de gagner sa vie. Je constate que les autorités locales s'en soucient peu, et voilà pourquoi les jeunes d'ici restent souvent sans emploi, et s'adonnent aux réjouissances. Si les autorités de notre secteur s'en occupent un peu plus, on pourra réduire progressivement les maux sociaux..." Homme, 45 ans, maçon

En réalité, le micro-projet de *Binh Trung Dong* n'a pas complètement ignoré le volet formation professionnelle et création d'emploi pour les familles relogées. Le Centre des Activités Sociales de l'Association des Jeunes de Ho Chi Minh-Ville et l'organisation ENDA ont proposé un travail de récupération à partir des sacs de jutes, afin de rétablir le niveau socio-économique des foyers du site. Mais cette opération difficilement viable du fait de plus-values limitées a fait faillite. La principale raison en est que le prix unitaire de main d'œuvre est trop bas (alors que le rendement de la production ne peut se comparer, même de loin, au rendement observé dans les vrais ateliers). Ensuite, les habitants n'ont pas la patience nécessaire, et leurs capacités et enthousiasme à investir dans cette nouvelle branche sont limités.

"On leur a présenté le travail de filature du jute...au début, ils se sont inscrits nombreux, mais quand on leur a apporté une montagne de sacs à défiliser, tous ont secoué la tête de découragement. Après calcul, ça fait au plus 10'000 VND (0.7) par journée ou par nuit entière de travail, comment peut-on tenir debout dans ces conditions ? Les nouveaux candidats se sont vite rétractés, éccœurés, et tout le fardeau retombe sur ceux qui se sont déjà investis, et malgré de gros efforts, ils n'ont pu finir le travail. Finalement, ils ont déclaré faillite..." Homme, 41 ans, vendeur de poissons

"Le responsable du projet des sacs de jute n'est pas persévérant. Les travailleurs de là-bas sont habitués et travaillent vite, tandis que nous, ici, on va lentement...on en a marre après un ou deux sacs..." Homme, 32 ans, électricien

"Pour ces gens, investir 500'000 VND (36) dans un travail complètement nouveau pour eux, jamais ils ne prendront ce risque, d'autant plus qu'il s'agit d'argent emprunté dont ils n'ont aucune idée sur comment le rembourser..." Femme, 45 ans, ouvrier-couturière

Revenus et épargne

Les foyers du site de relogement travaillent pour la plupart dans le secteur informel. Par conséquent, leurs revenus sont faibles et surtout irréguliers. Bien que n'ayant pas l'occasion de faire l'enquête quantitative des revenus, les chercheurs peuvent, en faisant la synthèse des données qualitatives, constater que les revenus des familles sont dans l'ensemble suffisants pour leur survie et n'ont pas baissé comparé à la période précédente le relogement. Cependant une des caractéristiques de ces revenus réside dans leur instabilité, notamment due à l'aspect cyclique des activités qui y sont rattachées. Tel est le cas des métiers du bâtiment qui dépendent non seulement de la fréquence des chantiers mis en œuvre et de façon chronique fonctionnent toujours au ralenti lors de la saison des pluies.

Parallèlement, une part des foyers enquêtés a vu leurs revenus augmenter consécutivement au relogement. On peut noter que les foyers tirant des revenus les plus stables des activités non agricoles sont ceux qui disposent d'un bon réseau social. Ce qui leur offre la possibilité d'emprunter sans intérêts à des proches ou des parents. Généralement, ces foyers se montrent particulièrement dynamiques et vifs à réagir aux fluctuations du marché.

Les premières années post-relogement constituent une période particulièrement délicate et sensible en matière de risques économiques pour les foyers concernés. En effet, ceux-ci doivent se réadapter à de nouvelles conditions de vie. Dans ce contexte, les initiateurs du projet de relogement et les foyers eux-mêmes mettent l'accent sur l'épargne. Suite au relogement et aux transformations, même modérées, de l'environnement des foyers déplacés, la priorité se situe sur l'aspect économique et la génération de ressources : pour, d'une part, leur assurer une assise sociale dans ce nouveau contexte et d'autre part, contribuer à l'effort de remboursement de la dette relative au logement. Il s'agit de mettre l'accent sur la création de nouveaux emplois et sur l'épargne en groupe accompagnée de micro crédit. Il est regrettable que les projets de création d'emploi comme la récupération de sacs de jutes ou l'initiation à la joaillerie n'aient pas été assez réalistes et économiquement viables, d'où leur échec. Le programme d'épargne - micro crédit de groupe a, par contre, connu une période de réussite dans les premiers temps. L'argent épargné a effectivement alimenté les prêts successifs à intérêts réduits (0,2%/mois) sollicités à tour de rôle par les membres de chacun des groupes.

Cependant, le travail de mobilisation, mais aussi de formation et d'information, des bénéficiaires et des responsables de groupe a été déficient. Non seulement, les chefs de groupes n'ont pas été soutenus et suffisamment formés pour répondre aux situations conflictuelles, mais il apparaît que des malentendus sur les buts et les modes d'action du groupe ont persisté et parfois conduit à leur échec. Notamment, il s'avère que beaucoup de foyers n'ont pas compris le principe d'emprunt à tour de rôle dans chaque groupe, ce qui a conduit au découragement et aux revendications de ceux dont le tour d'emprunter n'est pas encore venu.

Parallèlement, Il semble que beaucoup de personnes aient considéré la participation aux groupes d'épargne comme étant uniquement une procédure obligatoire sans laquelle l'accès aux emprunts accordés pour le relogement n'était pas possible. Ce qui, dans une large mesure, a faussé dès le début le fonctionnement des groupes d'épargne dans lesquels les familles se sont engagées "pour être conformes" et par opportunité d'accès au crédit. Sachant que ce type d'actions dépend pour beaucoup d'une réelle demande et d'un engagement volontaire, on comprend plus aisément les difficultés relevées et la disparition de 3 groupes sur 4 sur le secteur de Binh Trung Dong. Cet échec a par conséquent fortement limité les impacts du soutien socioéconomique prévu dans ce projet et dans ce sens a été dommageable auprès des relogés.

"Ils ne comprennent pas, on leur explique et ils ne veulent pas comprendre. Il y en a qui daignent comprendre, c'est ceux qui en bénéficient (les premiers à emprunter) . Tant que le tour de quelqu'un n'est pas venu, il n'en voit pas l'utilité. (ils se montrent jaloux des autres), nous qui contribuons aussi à l'épargne , mais c'est le voisin qui obtient le compteur, la fosse septique... mais nous-même rien..." Homme, 32 ans, électricien

Ensuite, les emprunteurs de la caisse d'épargne remboursent souvent en retard que ce soit les intérêts ou le capital. Dans ces conditions, le chef de groupe chargé de la collecte des mensualités n'arrive pas à récupérer les fonds dans les temps.

"On se fait traiter de toutes sortes de choses si on insiste trop; je subis ce traitement quotidiennement et j'en ai par-dessus la tête..." Homme, 32 ans, électricien

Cela sans prendre en considération le cas d'un chef de groupe qui s'est volatilisé avec l'argent de l'épargne pendant une longue période, causant le désarroi des épargnants et brisant la confiance envers ce type d'outil.

Ces problèmes et dysfonctionnements sont potentiellement le signe de difficultés économiques rencontrées par les foyers résidents et peuvent également s'expliquer par un suivi et une information trop lacunaires qui auraient mérité une plus grande attention et un suivi plus rigoureux de la part des organisateurs. Il souligne dans un certaine mesure l'investissement humain et financier déficients sur ce volet de l'intervention ; volet pourtant essentiel à la réussite du relogement.

La cause principale de l'inefficacité dans la mobilisation de l'épargne réside en ceci : l'organisation initiatrice de cette mobilisation n'a pas assez insisté sur le renforcement des capacités des agents locaux actifs et n'a pas accordé un soutien concret aux groupes ni à ceux qui s'en portent responsables dans leurs moments difficiles.

En conséquence, à la mi-2003, seul un groupe d'épargne continuait ses activités. Il s'agit d'ailleurs du seul groupe fonctionnant sur un réel esprit de volontariat.

Un point qui mérite d'être souligné est que la réalité de la vie économique de la plupart des foyers relogés leur impose d'intégrer la pratique de l'épargne comme une composante indispensable dans leur stratégie de maintien de l'équilibre revenus / dépenses / remboursement des dettes. De nombreux foyers ont recours à l'épargne sous forme de tirelire (cochon en terre cuite).

"Je mets dans une tirelire une réserve pour son gosse. Nous avons chez nous 2 cochons de terre, il alimente l'un et moi l'autre. Il fait son épargne sérieusement, chaque fois qu'ils ont des rentrées un peu fournies, sa femme met de côté chaque jour 50'000 VND (4). Les repas quotidien, c'est moi qui m'en charge. Celui qui a de l'argent achète le riz..." Femme, 45 ans, chômeuse

La commission remise par les chercheurs à un foyer a été immédiatement mise en tirelire, comme étant une recette extraordinaire. Quelques foyers affirment que les repas prennent déjà 50% des revenus. Dans une telle situation, ils s'efforcent quand même de pratiquer l'épargne pour rassembler l'argent nécessaire à la scolarisation de leurs enfants encore jeunes.

"En moyenne la bouffe prend 50% (des revenus). Le marché quotidien coûte 30.mille réparti en aliments, riz, petit déjeuner des enfants Il reste un petit peu que je conserve pour la saison scolaire où les dépenses montent vertigineusement. A la saison scolaire, c'est en millions que se comptent mes dépenses..." Homme, 41 ans, vendeur de poissons

Il est intéressant de relever qu'un foyer allie habilement la "discipline " de l'épargne individuelle et la participation au dernier groupe d'épargne encore actif de la communauté. Il s'agit pour eux d'une façon d'exploiter au maximum la productivité du triporteur motorisé pour régler au plus vite l'emprunt et de s'assurer ainsi la totale possession du véhicule.

"Le groupe d'épargne prescrit un dépôt de 1'000 VND/jour (0.7). Les foyers qui veulent déposer plus sont bienvenus. Pour nous-mêmes, nous avons décidé de déposer 50'000 VND par mois (4). Mais depuis que le triporteur roule, en 10 jours, nous avons déjà déposé 500'000 VND (36). Mon mari et moi sommes convenus de ceci: Les jours où le triporteur lui rapporte plus de 100'000 VND (7), on va déposer 100'000 VND (7), et les jour où c'est seulement 50'000 VND (4), on ne met rien. A la fin de chaque mois, on retire 1'000'000 VND (71) de l'argent déposé, en plus d'1'000'000 VND (71) emprunté au caisse d'épargne pour rembourser le créancier. Après, on accumule progressivement pour rembourser la caisse d'épargne; ensuite on emprunte une seconde fois pour rembourser le créancier et ainsi , progressivement, on se débarrasse de la dette..." Femme, 43 ans, boutique

D'une façon générale, les familles font face de leur propre initiative à l'instabilité de leurs revenus et mettent en œuvre des stratégies de génération de nouveaux revenus. Il faut notamment souligner l'effort de certaines familles à combiner revenus et économies pour développer leurs activités économiques, assurer la scolarisation des enfants et parer aux principaux imprévus de l'économie domestique. Ces efforts sont assurés dans un contexte de déménagement, de changement d'emploi et de dépenses massives sur la construction de la maison. Reste que la mobilisation collective pour la création d'emploi et l'organisation de l'épargne a produit des résultats limités notamment du fait d'une organisation et de moyens insuffisants.

4.7.2. Impacts du relogement sur les dépenses familiales

L'un des problèmes auquel les foyers relogés de *Binh Trung Dong* doivent faire face, consiste à assumer un niveau de dépense plus élevé et une plus grande variété des dépenses.

Le coût des infrastructures

Les dépenses d'électricité, d'eau potable et la collecte des déchets sont en général plus élevées qu'avant le relogement. Cependant, selon plusieurs personnes enquêtées, elles restent dans des limites acceptables.

"Électricité, eau, ordures, gaz, les dépenses ont augmenté. Mais c'est acceptable car le niveau de vie est meilleur. Les dépenses sont plus grandes, mais les revenus plus élevés aussi. On a encore des dettes, mais il s'agit de dettes à long terme..." Femme, 54 ans, petits travaux

"Si on veut avoir une vie plus élevée, on doit accepter dépenser plus, mais c'est une dépense acceptable. Cette dépense supplémentaire est celle pour l'électricité..." Femme, 29ans, ménagère

De plus, du fait de l'amélioration générale du niveau de légalisation, on peut relever que des postes de dépenses comme l'électricité sont moins élevés qu'auparavant. Cela s'explique parce que la connexion au réseau ne s'effectue plus par un intermédiaire et que l'accès est direct au tarif normal, via un compteur officiel.

Le remboursement du crédit étatique et des crédits informels

Comme mentionné plus haut, la construction de la nouvelle maison par les foyers dans le site de relogement et la faible possibilité de réutiliser les matériaux provenant du domicile précédent, a conduit la plupart des foyers à contracter des emprunts auprès d'une ou plusieurs sources, généralement usuraires. Ce recours inévitable au crédit informel⁵⁴ (11 cas) et au crédit étatique⁵⁵ (23 cas) a mis la grande majorité des foyers relogés face à une dépense très lourde à couvrir mensuellement.

De plus, ils doivent en principe payer tous les mois 30'000 VND (2 USD) de loyer pour le terrain (superficie 90-100m²) qui leur est assigné dans le site de relogement. Les enquêtes montrent que, pour faire face à ces circonstances critiques, les familles ont développé des stratégies destinées à contrer l'augmentation des dépenses.

Les foyers ayant emprunté aux deux sources (Etat et privés) considèrent que le remboursement de la dette privée est la principale priorité pour les raisons suivantes : la pression émanant des prêteurs informels est très forte et le poids économique du fait d'intérêts élevés est considérable et augmente fortement en cas de non remboursement, comparé au poids de la dette contracté envers l'Etat (en fait le fonds de crédit alimenté par les ONG) qui représente un risque et une charge financière moindres.

Une autre option choisie par les foyers afin d'alléger leurs charges financières, outre la contestation du système de location de la parcelle considéré comme injuste, est d'arrêter provisoirement le paiement du loyer pour le terrain à l'Etat. Cela contribue bien entendu à limiter les dépenses, mais la raison principale en est toujours qu'ils ne sont pas d'accord avec cette obligation. Ici on peut noter un phénomène psychologique collectif.

"Puisque personne ne paie, nous ne payons pas non plus..." Femme, 43 ans, boutiquière

⁵⁴ intérêts très élevés, variant généralement entre 10% à 20% par mois.

⁵⁵ intérêts très bas, équivalents à 0,7% par mois.

La plupart des foyers ont systématiquement réduit leurs frais d'alimentation, de vêtement et de récréation pour contenir la pression des dépenses. A noter que les frais d'éducation qui n'ont pas augmenté de façon anormale pour les foyers relogés, atteignent pas moins de 1'000'000 VND (71 USD) par mois. En bref, l'augmentation en volume et en diversité des dépenses est principalement liée à la construction de la maison et à l'installation sur le nouveau site.

Nous verrons mieux plus loin comment cet accroissement des dépenses pèse sur les familles relogées au point de pousser, nombre d'entre eux, à envisager la revente comme une solution à l'endettement et à la spirale du surendettement qui lui est consécutif.

Gestion des dettes et situations sans issues

L'endettement est généralisé parmi les foyers du site de relogement. Pour les 26 familles relogées et interviewées, l'accès à différentes sources de crédit se résume comme suit:

- 10 foyers (38.5%) sont endettés auprès de prêteurs informels (taux mensuel variant entre 8% et 20%)
- 23 foyers (88.5) sont endettés auprès de l'Etat (taux mensuel de 0.7%)
- 9 foyers (34.6) sont endettés auprès de l'Etat

Pour nombre de foyers, cette situation d'endettement permanent est décourageante.

" La somme à payer par an est de 4 ou 5'000'000 VND (280-369), en intérêts et principal, alors que notre capital est seulement de 2'000'000 VND (140), c'est décourageant. L'intérêt est seulement de 0.7% par mois, mais il est compté sur 16'000'000 VND (1140), ça fait déjà 2'000'000 VND (140) sur la première année en intérêts (chaque mois il faut payer 170'000 VND du principal et plus de 110'000 VND en intérêts...) "
Femme, 29ans, ménagère

Grâce à leur stratégie de gestion des dettes, la plupart des foyers ont déjà réussi à rembourser une bonne partie de leurs emprunts. A la fin de l'année 2002, la situation des 26 foyers était la suivante.

- 4 foyers ne sont plus endettés (a noter que tous ces cas ont revendu leur logement)
- 13 foyers restent endettés uniquement auprès de l'Etat
- 7 foyers restent endettés auprès de l'Etat et de prêteurs informels
- 2 foyers restent endettés uniquement auprès de prêteurs informels

4.8. MOBILITE RÉSIDENTIELLE POST-RELOGEMENT

La mobilité résidentielle est un phénomène fréquent dans la vie d'une société, ce d'autant plus dans le cadre d'un environnement en plein développement urbain. Le Vietnam et plus particulièrement Ho Chi Minh Ville sont dans cette situation puisque soumis à une urbanisation rapide.

Mais pour certaines périodes et localisations, le déplacement du lieu de résidence des populations (notamment lors de phase d'exode rural important) pose un réel problème social (difficulté à maîtriser l'extension urbaine et les aménagements et équipements nécessaires à ce développement) qui s'accompagne généralement de tendances haussières prononcées du marché foncier.

Nous pensons que l'étude de la mobilité résidentielle dans le site de relogement d'1 hectare (*Binh Trung Dong*), et donc par rebond, l'étude des transactions foncières et immobilières dans le site de relogement doit être replacée dans un contexte plus large de la question relative à l'urbanisation de Ho Chi Minh Ville.

4.8.1. Facteurs de revente

En décembre 2002⁵⁶, la situation résidentielle et des transactions foncières / immobilières dans le site de relogement d'1 hectare était la suivante:

- 16 foyers n'ont pas revendu et résident encore sur le site
- 5 foyers n'ont pas revendu foyers, mais n'habitent plus sur le site
- 1 foyer a revendu la moitié de sa maison et habite encore sur le site
- 15 foyers ont revendu leur maison et n'habitent plus sur le site
- 3 foyers ont revendu leur parcelle sans avoir construit

Le phénomène de revente de la maison par les bénéficiaires d'un programme de relogement est un point sensible pour les autorités et parfois le pourcentage de ces reventes est considéré comme un indicateur de la réussite ou de l'échec du programme. La proportion de revente après 3 ans de relogement dans le cas de Binh Trung Dong n'atteint pas les 50% (19 cas/40).

L'une des préoccupations importantes du groupe de recherche est donc d'essayer de comprendre les mobiles poussant à la revente. A partir des informations provenant des foyers revendeurs eux-mêmes, et en les croisant avec les observations relatives aux autres foyers, nous constatons qu'à *Binh Trung Dong*, 2 facteurs principaux en partie complémentaires ont sous-tendu le phénomène de revente: *La hausse des valeurs foncières et la pression des dettes*.

La hausse des valeurs foncières

On peut constater sur place que les relogés bénéficient directement ou indirectement d'une hausse de la valeur des terrains. L'un des foyers a fait la remarque suivante: "*Avant c'était seulement dans les 1 ou 2'000'000 VND (71-140 USD) les 100m2, mais après le relogement, en 2002, la même superficie doit coûter plus de 100'000'000 VND (7'000 USD). La valeur a complètement changé d'ordre de grandeur grâce à ce réaménagement*" (Homme, 53 ans, vendeur de motos).

Les sites de relogement, du fait des effets de valorisation foncière consécutifs aux aménagements mis en œuvre, aux légalisations foncières, font souvent l'objet d'attentions particulières de la part des spéculateurs fonciers. Le site de relogement de Binh Trung Dong n'échappe pas à cette règle. Leur présence sur le terrain constitue un facteur incitant à la revente puisque, d'une part, ils agissent en ce sens, et d'autre part, les propositions concrètes qu'ils effectuent auprès des habitants créent déjà des phénomènes inflationnistes. Via des intermédiaires, ils cherchent à convaincre les plus pauvres ou ceux qui ont besoin de revendre leur maison de l'intérêt de la transaction. La hausse vertigineuse des prix spéculatifs augmente l'attrait de la revente aux yeux des foyers qui hésitent à franchir le pas ; ce d'autant si en parallèle, la charge de la dette du relogement s'accroît. Les intermédiaires des spéculateurs fonciers sont souvent des résidents du secteur de relogement. Ces derniers bénéficient des reventes en percevant comme témoin des transactions illégales (manuscrites) un pourcentage (3-5%) sur le produit de la vente.

⁵⁶ Au moment de la fin des entretiens

Il est indéniable que le profit constitue un des principaux mobiles de revente foncière. Ceux qui revendent leurs parcelles vides (3 cas) en sont la preuve.

Dans un autre cas de figure, certains ont acheté auparavant une parcelle dans la zone des 11 hectares et y ont construit une maison non pas par nécessité résidentielle mais pour la garder en réserve ou à but commercial, et ont revendu leur maison dans le site de relogement quand le prix est devenu intéressant. 2 cas qui sont retournés en province avaient acheté un terrain dans le périmètre initial des 11 hectares, non pas à usage résidentiel, mais pour le garder en réserve dans un but spéculatif. Dans des cas extrêmes, au point culminant de la "fièvre"⁵⁷ des prix du foncier, même les foyers en litige avec les autorités du District 2 au sujet du niveau de compensation proposé, et qui n'avaient pas encore entamer les formalités d'assignation de la parcelle ont aussi annoncé leur intention de revendre.

On peut donc relever que les motifs de reventes ne concernent pas exclusivement les foyers les plus pauvres et les plus endettés. Bien que comme nous allons l'exposer, la charge financière excessive découlant du relogement contribue également aux reventes.

La pression des dettes

En particulier pour les cas d'emprunt informels à lourds intérêts difficilement solvable, tous les interviewés conviennent que la raison essentielle dans la majorité des cas de revente, relève de l'insolvabilité des dettes générées par la construction de la maison.

"Les gens se sont endettés non seulement envers le fond de crédit, mais aussi à l'extérieur... 16.000.000 c'est pas assez pour construire une maison, il fallait s'adresser ailleurs et supporter des taux de 12 ou 13%, les intérêts se multiplient au point où ils n'en peuvent plus et doivent donc revendre pour rembourser... On s'embourbe dans les dettes. Sans ma mère à l'étranger j'aurais probablement revendu comme les autres..." Femme, 43 ans, vendeuse de petit déjeuner

"Beaucoup ont revendu leur maison et sont partis faute de pouvoir payer leurs dettes. On peut à la rigueur lésiner sur la dette à l'Etat, mais pour les dettes extérieures ils se joignent en cœur pour vous insulter, c'est déplorable. Ça fait pitié de voir les gens dans de si dures conditions; voilà pourquoi ils ont dû vendre, principalement pour régler les dettes extérieures..." Femme, 33 ans, boutique

Il a été exposé dans le chapitre premier comment le réaménagement accompagné d'un relogement organisé apporte un changement dans l'apparence du secteur et une opportunité de "changement de vie" pour les habitants. Il faut maintenant préciser qu'il concourt aussi à un endettement inévitable pour pratiquement l'ensemble des foyers relogés (9/26 cas de construction sur le site de relogement ne disposaient d'absolument aucune réserve au commencement des travaux; 3 cas avaient moins de 3'000'000 VND (210 USD); seuls 2 cas avaient déjà plus de 50% de la valeur de leur maison en chantier à leur disposition).

Des 9 foyers revendeurs interviewés, 6 affirment avoir été poussés à la revente par les dettes de construction de la maison, dont 4 ont emprunté à l'extérieur avec des intérêts mensuels avoisinant les 20%.

Seul un cas de prêt au logement a été accordé sans que le foyer puisse faire valoir d'un apport préalable en capital. Au moment d'accorder le prêt, les autorités connaissaient déjà sa potentielle insolvabilité étant donné la situation socioéconomique de ce dernier.

Un autre foyer a pu bénéficier d'un prêt sans intérêts, mais à la condition d'assurer le remboursement très rapidement.

D'autres cas de revente, non motivés par l'endettement, ont été identifiés. Il s'agit de 3 cas découlant des situations suivantes : divorce, accident ou encore maladie.

Cependant, bien qu'apparemment les dettes ne semblent pas être la cause première de revente, ces cas illustrent malgré tout la précarité des conditions de vie de ces familles.

⁵⁷ So Dat en vietnamien

Tableau 4.11.: Ressources financières pour la construction de la maison (en millions de VND)

Indemnités			Crédit Logement	Emprunts privés (évalué)	Dons	Fonds propres (évalué)	Coût total maison	Produit revente	Date revente	Coût nouvelle maison	Surface nouvelle maison (m ₂)
Déplacement	Construction	Cultures									
2			10			8 (40%)	20				
2	0,5		16		30 + 10		60				
3	1,75	0,7	10	10 (4%)		KB					
2	1,3	0,8	15	20 (0%)		KB					
3	1,8	0,95	16		2	10 (30%)	30				
3		0,07	8	5(10%)		5 (25%)	20	70	10.2001	50	40
5	1,4	2,6	16	3(10%)+ 7(0%)		10 (22%)	45	65	8.2001	40(1)	35
2	0,4	0,24	5				7,6	112	11.2001	77	50
3	0,3		16	>10(10%)			35	100	3.2002	70	50
3	0,4	0,2	16	10(10%)		2,6 (8%)	32				
3	0,4		16	10 (10%)		0,6 (2%)	30				
3	0,4			5 (10%)	60	2 (3%)	70				
5		0,42		15 (0%)			20				
2			10	7 (0%)		1 (5%)	20				
3	3	0,3	16	20(5%)		2,5 (5%)	45				
3	0,4		10	10(5%)+ 10(10%)			30				
2			10		10		20	70<Revente<90	1.2002	60	40
3	1,4	0,4	16			59 (74%)	80				
3	0,7	0,24	10			37 (74%)	50				
2	3,75		16		30	32 (40%)	80				
2	0,3	1									
				40(0%)						150	
5	1,4	0,18	10	6 (0%)	4		>25				
3	0,75	0,05	13			1 (6%)	18				
2	0,4	0,16	5			3 (30%)	10	60	10.2001	35	24
								70	10.2001	30	29(2)
										35(3)	
3	0,65			17 (0%)		0 (0%)	20	100	1.2002	70(4)	50
										90(5)	
3	0,7		5	2,5(0%)+ >10(10%)	4,5	8 (23%)	35	50	8.2001	Se loger chez autrui (6)	50
2	0,25		16	~ 30(10%)			> 40	Non revendu	Non revendu	120 (7)	80

NOTES : le pourcentage (%) dans la colonne Emprunts extérieurs signifie taux d'intérêt;

le pourcentage dans la colonne Fonds propres est la proportion de fonds propres sur le coût total de la maison.

(1) Ce foyer a acheté un terrain de 70m² et a construit une maison sur la moitié du terrain (35m²) pour un coût total de moins de 40 millions de VND. Ensuite il l'a revendue et a construit une deuxième sur l'autre moitié de la superficie (35m²) au prix de 40 millions de VND. Cette maison leur sert de logement actuel.

(2) Ce foyer a acheté une maison au prix de 42 millions de VND dans le quartier de Thanh My Loi. Ensuite il l'a revendue au prix de 60 millions de VND et a dépensé 30 millions de VND pour acheter une autre parcelle de 29m² (district 9). Il n'a pas encore construit sa maison sur cette parcelle. Actuellement il se jouit du statut locataire.

(3) Ce foyer n'a acheté que 2/3 de la maison.

(4) Ce foyer a dépensé 40 millions de VND pour l'achat du terrain et 30 millions de VND pour la construction de la maison

(5) Ce foyer a acheté seulement 2/3 de la maison, c'est la deuxième fois.

(6) La personne a construit des chambres supplémentaires dans la maison de sa mère pour se loger. La somme affecté à cette construction est inconnue

(7) Dont 80 millions de VND sont consacrés à la construction et 30 millions de VND à l'achat du terrain.

Après analyse de ces données, on peut avancer l'idée que tous les foyers endettés ne sont pas nécessairement revendeurs.

Il faut cependant rappeler que les revenus antérieurs au relogement de ces familles leurs permettaient à peine d'atteindre l'équilibre financier nécessaire à leur survie. Ils n'étaient certainement pas en capacité d'accumuler

un volume financier conséquent. Quant à l'effort d'épargne que nécessite le relogement, il était tout simplement hors de leur portée.

Lors de la construction de leur maison, ils ont bien prévu de rembourser et se sont engagés dans ce sens. Mais, il suffit que survienne un incident relatif à l'emploi ou à la santé pour remettre en cause le remboursement du crédit. Ce qui a pour conséquence, d'accroître considérablement le montant des dettes privées, dont les intérêts s'accumulent progressivement. Il s'ensuit que lorsque la situation redevient normale et que leurs capacités financières sont à nouveau efficaces, il est généralement impossible pour ces derniers de se sortir de cet état de surendettement.

"Chez nous les revenus mensuels couvrent tout juste nos dépenses, pas d'excédent... Nous n'avons pas d'argent mis de côté. Pour construire la maison, il faut emprunter... Si on emprunte à l'extérieur, il faut payer par mois plus d'un million en intérêts (10%), en plus du remboursement à l'Etat soit plus de 200 mille, Bon Dieu, j'y arrive pas. Et les créanciers de nos dettes extérieures, ça vous insulte quotidiennement, ça menace de réclamer d'avantage..." Femme, 45 ans, ouvrier-couturière

Le fonds de crédit au logement est un élément important allégeant l'endettement des habitants, les taux étant bien élevés et les conditions du prêt différentes (taux moindre et pas de cumul d'intérêts en cas de retards). En allégeant, la charge financière des foyers, le fonds de crédit contribue à une meilleure stabilité des foyers relogés.

Cependant, il faut tempérer ce point, car à l'analyse, il s'avère que la somme pouvant être empruntée au fonds de crédit ne couvre pas l'ensemble du coût de la construction du logement neuf. De plus, la conditionnalité d'accès au prêt logement instituant un apport en fonds propres a conduit, on l'a vu, les foyers les plus démunis à recourir aux prêts usuraires.

Beaucoup de foyers ont donc été contraint d'emprunter à l'extérieur contre des intérêts lourds, et lorsqu'ils se retrouvent dans l'incapacité à rembourser, ils stoppent en premier lieu le remboursement du prêt étatique moins contraignant. L'un des interviewés (Homme, 32 ans, électricien) a proposé une idée intéressante afin d'améliorer le fonctionnement du crédit. D'après lui, la limite de 50% de la valeur du logement appliquée identiquement à tous les foyers éligibles, dans l'idée de promouvoir une répartition égalitaire des prêts, manque de nuance car il ne prend pas en considération les différences socioéconomiques des bénéficiaires.

En réalité, les foyers les plus aisés ne nécessitaient pas l'accès au prêt aidé. Il apparaît d'ailleurs qu'effectivement une partie des familles n'y ont tout simplement pas eu recours.

De plus, comme les emprunts n'ont pas été contractés simultanément et peuvent être échelonnés, il aurait été possible d'assurer une rotation des prêts : les premiers remboursements permettant de mettre en oeuvre de nouveaux prêts, optimisant et démultipliant ainsi l'usage de l'encaisse du fonds de crédit.

Le fonds de crédit peut donc prêter à ceux qui ont un réel besoin d'emprunt (les foyers pauvres) plus de 16'000'000 VND (1140 USD). Pour cela effectivement, les autorités mais également les habitants doivent admettre l'idée d'une intervention sociale non pas purement égalitaire, mais plutôt à visée distributive et de répartition.

Les revendeurs, bien qu'appréciant réellement les conditions résidentielles dans le site de relogement, estiment avoir malgré tout raison de revendre pour apurer leurs dettes. D'une part, on peut affirmer que les familles pauvres et endettées n'ont pas d'autres choix, dès lors qu'elles sont confrontées à une perspective de bénéfices importants tout en s'offrant la possibilité de se désendetter.

D'autre part, il apparaît qu'à l'issue de la revente et du remboursement des prêts, il leur reste suffisamment de capital pour assurer la reconstruction d'une nouvelle maison. Certes à nouveau dans des conditions illégales, mais de bien meilleure qualité que celle qu'ils possédaient initialement avant l'opération de relogement.

D'autres opinions estiment que certains foyers ne se sentent pas rassurés du fait de devoir louer à l'Etat et du fait du manque de clarté quant aux conditions encadrant le relogement. Ils craignent notamment une seconde évacuation.

Ce sentiment d'insécurité par rapport à la durabilité du site participe au renforcement de la démarche de revente, mais il ne semble pour autant pas être un critère déterminant et décisif dans ce choix. Il ne suffit donc pas à expliquer le phénomène de revente, bien qu'il doive participer et favoriser le passage à l'acte. En effet, bien que mécontents de la location, ils affirment quand même *que "sans dettes, il n'y aurait pas eu de revente"* (Homme, 50 ans, maçon).

Des relogés non revendeurs interrogés avancent une explication similaire allant dans le sens du renforcement de l'insécurité résidentielle et qui contribue à accentuer les reventes : certains foyers ayant reçu de l'Etat une superficie dans le site de relogement bien supérieure à ce qu'ils possédaient dans les 11 hectares et craignant

de se voir retirer la superficie excédentaire, se sont empressés de revendre. Bien que non confirmée par les revendeurs, cette analyse s'avère pertinente lorsque l'on considère les superficies originelles de ces familles. Les cas de départ hors du site de relogement (après revente ou même sans avoir revendu) pour des raisons uniquement personnelles sont des cas particuliers sans rapport direct avec le contexte du relogement. Finalement, l'un des non revendeurs observe que *"les gens du Centre et du Nord sont peu enclin à vendre leur maison, mais ceux du Sud la revendent du jour au lendemain et sont content d'habiter n'importe où"* (Homme, 53 ans, vendeur de motos). L'enquête n'a pas pu confirmer cette constatation.

Facteurs inhibiteurs

En parallèle de l'analyse des causes de revente après le relogement, nous nous pencherons aussi sur les facteurs inhibiteurs de revente, étant donné que plus de 50% des foyers relogés s'y sont installés de façon apparemment stable (ou y conservent encore leur maison).

Le haut degré de satisfaction du point de vue foncier et de la qualité du logement est à évoquer en premier lieu. Comme traité dans le chapitre " impacts sur le logement ", le site de relogement représente un " changement de vie " par rapport aux conditions dans le secteur d'éviction. Beaucoup croient aux avantages conférés par la position actuelle de ce site et dans le futur.

"À long terme, si ce site [le site d'1 hectare] fait l'objet davantage d'investissements, il sera un très beau site..." Homme, 53 ans, vendeur de motos

"Ce sera certainement meilleur à l'avenir. Les gens y voit une bonne affaire, alors ils revendent...Ils ne s'occupent pas de savoir si l'avenir est meilleur ici ou là-bas. Moi, je trouve qu'ici c'est stable, je ne suis pas assez fou pour revendre, je n'ose pas..." Homme, 41 ans, vendeur de poissons

Même pour les revendeurs, la perte qu'ils ressentent le plus est d'avoir eu à renoncer aux conditions avantageuses du site de relogement d'1hectare.

"C'est avec grand regret que j'ai dû quitter. Si on me donne la possibilité aujourd'hui de revenir en arrière, je n'hésiterai pas..." Femme, 45 ans, ouvrier-couturière

Certains foyers redoutent d'*"avoir à tout recommencer depuis le début "*, surtout lorsqu'il s'agit de reconstruire la maison.

"Moi, je ne veux plus de bouleversement dans notre vie et nos activités, voilà je n'ai pas envie de vendre pour aller ailleurs; dès lors qu'il faut rebâtir la maison on doit recommencer à zéro. Et ensuite mes affaires n'étaient pas brillantes à l'époque, c'est pourquoi on s'est abstenu, on verra bien après..." Homme, 31 ans, maçon

Bien que mécontents et peu rassurés au sujet de la location du terrain, ils ont le sentiment que leur maison dans le site de relogement est une propriété sûre pour eux (permis de construire). Le site d'1 hectare est un site d'aménagement de l'Etat et offre une plus grande stabilité que les environs potentiellement sujets à de futurs aménagements urbains, le District 2 étant un secteur en pleine expansion. La revente de la maison pour s'installer ailleurs implique de prendre le risque d'une nouvelle évacuation à l'occasion de la mise en oeuvre d'un nouveau projet urbain. Les revendeurs eux-mêmes n'ont aucune assurance au sujet de leur nouvel emplacement car *"l'avenir dépend des planifications de l'Etat"* (Homme, 45 ans, maçon) et en définitive *"on revend pour un gain immédiat et sans aucune assurance pour l'avenir"* (Femme, 54 ans, petits travaux).

Par conséquent, si les raisons de la revente révèlent une impuissance à résoudre la contradiction amélioration résidentielle / endettement qui en découle, les raisons de non-revente reflètent par contre tout l'avantage que procure le relogement, qui bien que souffrant de modalités assez floues n'en reste pas moins un projet officiellement reconnu.

4.8.2. Les procédures de revente

Différents modes de revente

On a pu identifier deux cas de figure : des foyers revendant l'intégralité du logement ou directement la parcelle vide sans avoir engagé de construction. Plus exceptionnellement (2 cas), on note une revente partielle de la maison et un cas particulier : dans le contrat la maison est entièrement revendue, par la suite le

propriétaire se rétracte et demande d'en conserver une partie pour son usage. Dans tous les cas, les reventes s'effectuent illégalement

Des papiers à la main

En effet, l'intégralité des transactions foncières / immobilières sur le site de relogement sont fait sur support manuscrit. Même si parfois les actes de transactions sont faits sur des papiers imprimés reprenant les entêtes officiels, ils restent sans aucun fondement légal : Les autorités n'attestant, ni ne reconnaissant ces terrains et leur nouveaux possesseurs.

Au commencement du phénomène de revente sur le site de relogement à la moitié de l'année 2001, le Comité Populaire du quartier *Binh Trung Dong* a convoqué les intéressés afin de dresser un procès verbal et de conserver un double photocopié des actes manuscrits, mais jusqu'à aujourd'hui ces dernières n'ont entamé aucune procédure allant dans le sens d'une légalisation et d'une officialisation de ces transactions.

Ces transactions informelles ont eu lieu pour partie pour des raisons identiques à celles déjà évoquées dans le secteur initial des 11 hectares ; A savoir, par manque de préoccupations d'ordre juridiques, de méconnaissance des lois et d'habitudes d'usage de ce type pratiques considérées comme normales. Ni les vendeurs ni les acheteurs ne voient d'objection à faire des papiers à la main parce que "*tout le monde fait de même*". Le vendeur, après avoir perçu le montant de la revente et transmis les papiers officiels (permis de construire et bail de location) à l'acheteur, se considère débarrassé de toute responsabilité.

"Le marché s'est fait à la main, on remet le contrat de location et le permis de construire et c'est tout. Aucune procédure auprès des autorités..." Homme, 41 ans, vendeur de poissons

"Le revendeur remet tous les papiers et c'est tout. C'est réglé, on s'en lave les mains, où qu'on aille, ça ne regarde que soi-même. Il n'a qu'à habiter sous le nom de l'ancien propriétaire, aussi longtemps qu'il veut..." Homme, 36ans, triporteur

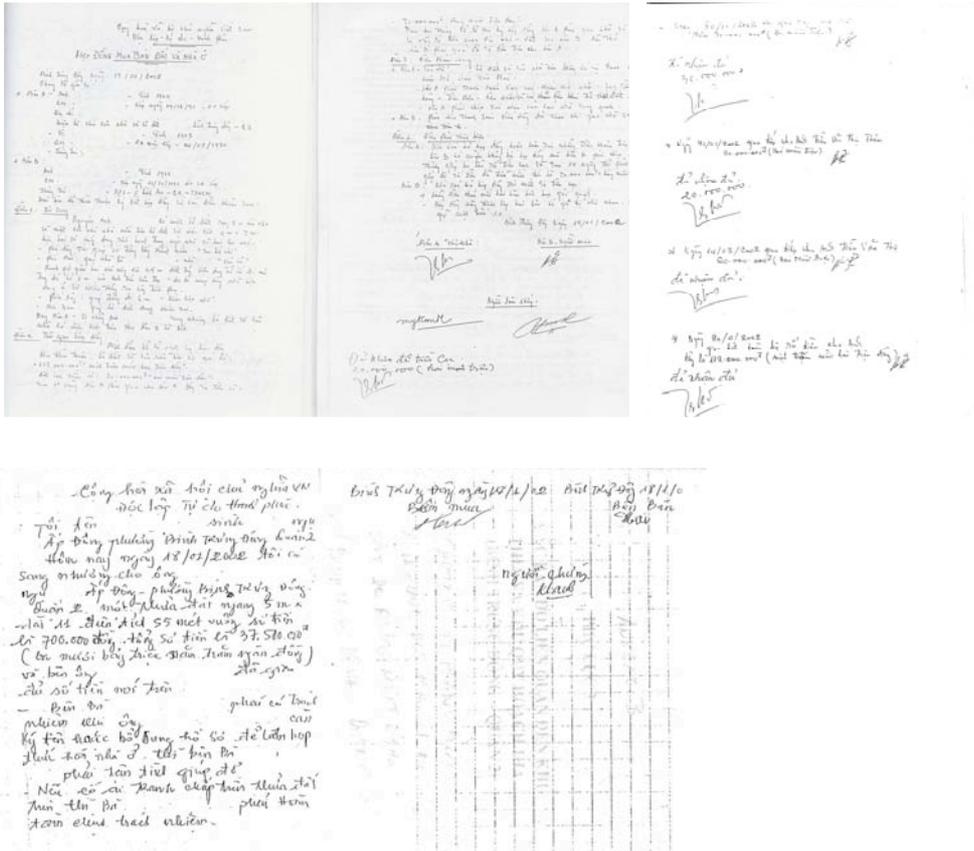
Il est cependant intéressant de noter que le vendeur vend un terrain qu'il ne possède pas réellement puisque la parcelle lui est louée. A ce propos, bien que les motivations des autorités quant au principe de location soient multiples (statut provisoire de la zone de relogement puisque non inscrit officiellement au schéma directeur de la ville), elles pensaient également de la sorte limiter les reventes informelles justement en ne procurant pas dès le départ de droit d'usage du sol aux relogés. Il est difficile d'estimer dans quelle mesure cette tactique a pu freiner les reventes et les transactions illégales, elle ne les a en tout cas pas empêchées. Dans ce cadre, l'acheteur conscient du caractère incertain de son achat bénéficie, d'une part, de prix d'acquisition moins élevés que s'il s'agissait de terrains légalement reconnus, et d'autre part, achète la potentialité de pouvoir un jour faire reconnaître son droit d'usage du sol lorsque la situation aura été clarifiée. Il faut préciser que pour ces transactions le logement situé sur la parcelle ne constitue qu'un enjeu minime au regard de la potentielle légalisation de la possession foncière.

Il s'agit en quelque sorte d'une spéculation sur la légalisation : le nouvel acquéreur espérant pouvoir s'acquitter des droits de mutation du certificat d'usage du sol, le jour où les autorités transformeront le système locatif en réel droit d'usage du sol. Il pourra alors payer aux autorités les droits de transactions dus sur la base de papiers qui pour le vendeur initial seront passés du stade d'un bail de location au stade d'un certificat d'usage du sol. En attendant, il conserve les papiers légaux existants et disponibles (permis de construire et bail de location) au nom du premier possesseur comme preuve à faire valoir le moment opportun.

Ces pratiques empiriques illustrent bien la difficulté de la maîtrise du foncier au Vietnam.

La procédure entre les deux parties consiste en un contrat de vente rédigé à la main, et dans certains cas typographiés sur le modèle des papiers officiels, chacun conservant une copie. Le revendeur remet à l'acheteur les papiers originaux concernant le terrain et la maison dans le site de relogement: *bail du terrain, permis de construire, affectation du numéro d'adresse* (copie conforme du carnet résidentiel dans quelques cas). L'acheteur continue à payer le loyer de la terre toujours au nom du revendeur.

Figure 4.7.: Différents types de papiers de revente à la main



La plupart des transactions s'effectuent avec la participation d'un intermédiaire de l'immobilier qui fait alors office de témoin de l'acte de vente. Ces personnes sont généralement résidentes du secteur ou des environs proches. Par conséquent, elles sont informées des volontés de revente naissantes et démarchent de façon volontariste les foyers relogés pour leur soumettre la possibilité de rachat. Ils perçoivent généralement une commission de l'ordre 3% du montant de la revente, parfois de la part du vendeur et de l'acheteur. La plupart des foyers revendeurs ne sont pas assez instruits pour pouvoir rédiger le contrat de vente et s'en remettent donc à l'acheteur ou à l'intermédiaire. Ces papiers ne suivent pas un formulaire type, mais dépendent largement du niveau d'instruction du rédacteur.

"Les acheteurs sont en général des gens qui viennent de tous les coins, je ne peux pas les connaître. Ce ne sont pas des gens d'ici. (la personne qui a acheté ma maison), c'était l'intermédiaire qui l'a amenée. Il est venu (l'intermédiaire) me demander si je voulais revendre, si j'étais d'accord, il ferait venir acheteur..." Femme, 41 ans, chômeuse

"J'ai fait savoir que s'il y a quelqu'un qui veut acheter ma maison, je vais la vendre. On m'a présenté une acheteuse, je lui ai proposé le prix et elle l'a accepté toute de suite, sans faire des marchandages. Je trouve que ce prix-là est raisonnable. L'intermédiaire est aussi un habitant du coin, c'est Madame Thuan.... Je lui ai donné quelque 2'000'000 VND (140) pour la commission, soit 3% du total ..." Homme, 33 ans, maçon

Absence de fondements juridiques des transactions

Comme nous l'avons vu plus haut, il existe plusieurs causes incitant à la revente, certaines sont impératives, et quasi incontournables comme le fait de se désendetter. Cependant, si l'illégalité des transactions manuscrites était mieux perçue, les acheteurs et les revendeurs, seraient probablement beaucoup plus circonspects vis-à-vis de ces pratiques.

Le revendeur tient un langage qui lui est propre. Il prétend "vendre la maison et non la terre", l'acheteur en est conscient et l'accepte. Cependant, nous l'avons vu le logement ne représente pas le principal intérêt de la transaction (coût des maisons de l'ordre de 32 millions de VND (2160 USD), prix d'achat oscillant entre 50 millions de VND (3172 USD) et 112 millions de VND (7755 USD)). Cette duplicité de langage masque en

fait une réalité où chacun s'y retrouve : le vendeur dégage une plus-value sur la base de la vente d'un terrain qui lui est loué. Quant à l'acheteur, il prévoit de faire une bonne affaire à terme lorsqu'il pourra officiellement devenir propriétaire de son acquisition.

"Quand ils sont venus, nous leur avons dit toute la vérité: c'est un terrain que je loue à l'Etat; ce que je vous vend, c'est la structure qui est dessus, à vous de contracter avec l'Etat pour la suite, ça ne me regarde plus... Toutes choses mises sur la table, si l'acheteur est consentant on conclue l'affaire. Tous les revendeurs ont dit de même, ils n'oseraient certainement pas revendre un terrain à l'Etat. Personne ne sait s'ils y parviendront ou non. Le fait est qu'ils achètent en toute connaissance de cause. Que ce soit lui ou moi qui loue, quelle est la différence. C'est comme si, bénéficiant du privilège de louer, on y renonce à cause de nos dettes et en restituant la terre à l'Etat et en ne lui revendant que la partie construite..." femme, 26 ans, chômeuse

Un autre foyer, bien que non revendeur, se fait une idée très claire de ses droits de propriété sur la maison dans le site d'1 hectare et du droit de la revendre qui lui est inhérent (son point de vue ne concerne pas la revente du terrain).

"On est en terrain loué, mais dès lors que le district me procure un permis de construire sur ce terrain, ai-je droit de revendre cette maison ? J'ai pas encore [le droit d'usage du sol]. Juste la maison, et j'ai droit d'utiliser cette maison parce que j'ai l'autorisation [permis de construire] et en plus on a certifié la somme que j'ai engagée dans sa construction. C'est clair que je peux revendre. [C'est comme si] j'achète cette table à crédit, une fois achetée j'ai droit de la revendre, même si j'ai pas tout payé j'ai quand même droit de la revendre..." Homme, 32 ans, électricien

Vue de cette manière, le refus des autorités de ratifier les transactions dans le site de relogement est selon cette personne, sans fondement. Il met le revendeur dans la position de devoir baisser son prix, surtout pour les revendeurs de la première vague constituée essentiellement des foyers les plus pauvres. De toute évidence, il ne prend pas en compte (ou passe volontairement sous silence) le fait essentiel que la maison ne peut pas être dissociée de sa localisation sur une parcelle. Or ce terrain, l'Etat le loue seulement à une catégorie de foyers aux critères bien déterminés. Il est donc impossible d'entériner les cas de revente de maison sans revente de terrain comme il le revendique, ainsi que les revendeurs. Et que dire face à l'approbation les reventes de parcelles vides en évoquant *"que ce que l'acheteur achète, c'est la position du terrain, avec tous les papiers pour le terrain pour y construire la maison après"* (Homme, 41 ans, vendeur de poissons). Ces raisonnements ambigus ne sont au fond que des tentatives de justification des transactions illégales.

Conséquences de l'illégalité

De même que dans les 11 hectares auparavant, l'impossibilité de conduire les transactions foncières dans le site de relogement autrement qu'illégalement limite le prix du foncier et de la maison qui par conséquent est plus bas que dans d'autres secteurs où les propriétaires possèdent des papiers officiels, même si par exemple les infrastructures du site de relogement peuvent être meilleures.

"Dans l'ensemble ils ont presque tous revendus trop bas. Quelques dizaines de millions, qu'est-ce qu'on peut en faire ? Parce dans ce site il n'y a pas de papier, donc on ne peut pas imposer des prix, l'achat se fait à la main, le dix est donc inférieur par rapport aux transactions ailleurs..." Femme, 33 ans, boutique

Le risque retombe essentiellement sur l'acheteur lorsqu'il devra par la suite faire légaliser le terrain loué à l'Etat sur le site de relogement. Il n'existe encore aucune déclaration précise et officielle sur ce point. Cependant, ces risques latents transparaissent dans nos entretiens avec les autorités du quartier. Même les habitants du secteur, y compris ceux qui ont acheté perçoivent une certaine "témérité" dans cet achat.

"Ces terrains sont gérés par la Compagnie de Promotion du Logement du District 2, qui ne les vend pas encore. On peut acheter la maison qui est dessus, mais si on essaie de traiter avec cette compagnie pour louer le terrain, elle refusera pour la bonne raison que le solliciteur n'appartient pas à la catégorie des relogés des 11 hectares. C'est un peu risqué" Homme, 55 ans, fonctionnaire

La majorité des revendeurs du site d'1 hectare se conforment au contrat signé et "transfèrent" les complications procédurales aux acheteurs. De plus, on remarque quelques cas particuliers où le revendeur, bien conscient de l'illégalité de la transaction, conçoit un moyen de prendre l'acheteur à revers plus tard. Ci-

dessous, un exemple typique d'un foyer revendeur qui envisage la possibilité d'invalider le contrat signé avec l'acheteur.

"Il semble que les autorités vont se montrer fermes et ne laisseront pas les choses ainsi. Par exemple, seuls ceux dont les noms sont sur les papiers depuis le début peuvent bénéficier des avantages tandis que les acheteurs perdront tout, mais tout... Si l'achat se fait à la main seulement, sans se présenter au quartier, sans aucun transfert officiel de nom, personne ne considérera le cas... personne n'examinera les plaintes...Puisqu'on a accepté le risque de l'achat, puisqu'on s'est laissé happé par l'attrait des prix. La suite est encore un suspense. Disons qu'on achète parce qu'on a de l'argent en trop..." Femme, 43 ans, restauratrice

D'un autre côté, l'acheteur se base sur le fait que les autorités du quartier aient fait une photocopie de leur acte de vente illégal pour se prévaloir d'une certaine validité à terme de leur achat.

"Qu'on nous poursuive devant n'importe quel tribunal, je tiens ici la preuve écrite en noir sur blanc. Bien que ma transaction n'est pas parue devant le quartier, les autorités du quartier m'ont convoqué, je leur ai présenté le papier, et le président en a pris une photocopie..." Homme, 36 ans, gardien

Dans le groupe des acheteurs, il faut distinguer les vrais porteurs de risques des spéculateurs. En l'occurrence les tous derniers acheteurs habitant réellement le site prennent effectivement le risque de se voir dépossédés de leur acquisition, un peu sur le même principe des acheteurs illégaux du périmètre des 11 hectares. Ceux qui ont acheté dans une perspective spéculative et commerciale se sont déjà débarrassés de l'affaire par des reventes en cascade ou le feront dès qu'ils jugeront la situation en voie de légalisation qui rendra leur achat rentable. Ce cas s'est produit dans le site d'1 hectare et nous le relaterons plus loin.

Portrait des acheteurs

Les relogés du site de relogement, qu'ils soient partis ou qu'ils résident encore à Binh Trung Dong, partagent l'impression que les acheteurs sont des gens aisés : *"puisque'ils sont capables d'acheter, c'est des gros calibres"* Homme, 40 ans, président de l'Association des Agriculteurs. On peut quand même distinguer 2 catégories: *" Les premiers sont ceux qui ont besoin de se stabiliser, ou ceux qui viennent d'un endroit où les évacués sont compensés avec largesses, et qui, ne pouvant pas acheter là où ils étaient et croyant l'avenir du District 2 dans 10-20 ans meilleur que leur lieu d'origine, viennent s'établir ici parce c'est moins cher et parce qu'ils ont le fric en main. La seconde catégorie c'est les spéculateurs fonciers/immobiliers"* (Homme, 40 ans, président de l'Association des Agriculteurs).

L'attrait du site d'1 hectare pour l'acheteur, réside dans son aspect aménagé et planifié tout en proposant des prix abordables. Ils estiment que le rachat du droit d'utilisation du sol dans le site de relogement est une bonne affaire car cela constitue une garantie de stabilité et de légalité combinée à un prix abordable.

"Je trouve que ce secteur est un endroit stable et qu'il se développera dans l'avenir. Et par rapport à d'autres secteurs, le prix du terrain dans ce secteur est plus abordable. Comme on n'avait pas assez d'argent, on était obligé d'acheter ici..." Homme, 55 ans, fonctionnaire

Le statut locatif du terrain n'inquiète pas outre mesure les acheteurs qui jugent que la différence n'est pas importante que ce soit lui qui loue la parcelle ou le locataire originel et officiel. Sur cette base, ils considèrent que l'achat est valide dans une certaine mesure.

"Sur les papiers on voit qu'elle loue à l'Etat. Maintenant que nous avons acheté, c'est nous qui louons à leur place, je ne vois pas de problème..." Homme, 36 ans, gardien

"Ceux qui ont droit de louer n'ont plus besoin de louer, alors que moi j'ai ce besoin, et personne ne m'a fourni un logis, c'est logique que je vienne ici acheter la maison (la partie construite); et pour la terre, je continue à la louer pour y habiter. Le programme à long terme de la compagnie c'est de faire du leasing de ces terrains, et alors je l'achèterai..." Homme, 55 ans, fonctionnaire

Une partie des acheteurs qui habitent sur le site ont quelques informations sur les possibilités de légalisation, mais aucun détail concret ne confirme la politique à ce sujet et la date de son application.

Un des foyers acquéreur illégal a fait rédiger au revendeur un papier de restitution de la terre à l'Etat. Ceci constitue une base pour transférer le nom du locataire de terrain. Dans la procédure de changement de nom du locataire, le papier de restitution du terrain émanant de l'ancien locataire servira de justificatif à la demande d'attribution de terrain du nouveau locataire. D'après lui, il s'agit d'un formulaire commun à toute la ville pour les cas de transfert de location de terrain publique. A notre connaissance, des pratiques similaires existent effectivement mais exclusivement pour des terrains à usage agricole, et n'a jamais été pratiqué pour du foncier à destination résidentielle comme dans le site de relogement. Une autre raison invoquée est que sa famille n'a jamais eu l'opportunité d'acheter un logement étatique (politique envers les fonctionnaires), et il pense pouvoir faire effectuer la transaction des papiers de location dans le site de relogement. Mais sa vraie confiance réside dans le fait qu'étant employé à la Compagnie de promotion du Logement, il bénéficiera certainement de quelque avantage.

Avant de se décider à l'achat du logement dans le site de relogement, un autre foyer s'est renseigné auprès d'une connaissance travaillant à la Compagnie de Gestion et de Promotion du Logement du District 2. Il a appris de façon informelle que le site est potentiellement stable et en voie de légalisation (validation centrale par la municipalité) et que par conséquent il est possible d'y contracter un achat illégal sans prendre le risque de tout perdre. Effectivement, il faut noter que la durée d'installation et de résidence, même partiellement légale, a tendance sur une durée variant de 5 à 10 ans par finalement être officiellement entérinée, sauf si le secteur considéré fait l'objet entre temps d'une opération d'aménagement urbain. Dans le cas, des acheteurs du site de Binh Trung Dong, cette potentialité est renforcée par le fait que d'une part, le site étant en lui-même une opération officielle le risque est moindre de voir une nouvelle opération se réaliser à court terme sur ce même périmètre. Et, d'autre part, les acheteurs sont malgré tout en possession de documents officiels, même si ces derniers ne sont pas directement en leur nom.

Par ailleurs, il n'en demeure pas moins qu'au travers des reventes - achats qui se sont opérées sur le site de relogement, on constate une tendance progressive à héberger une catégorie de population moins défavorisée qu'auparavant (phénomène de gentrification) : les familles les plus pauvres ayant revendu prioritairement, avant tout pour des raisons de survie économique ; Ce quelque soit, l'origine et les motivations des acquisitions réalisées : à but résidentiels ou commerciaux.

"Avant le relogement, c'était les pauvres qui venaient acheter, après le relogement, ce sont les plus aisés qui viennent acheter..." Femme, 36 ans, vendeuse de lunettes

Une autre catégorie de résidents du site d'1 hectare est constituée par des locataires ou des personnes hébergées dans les maisons revendues. En effet, il apparaît que certains nouveaux propriétaires ne résident pas sur le site. Peut être que pour ces derniers, il s'agit de rentabiliser au mieux leur investissement (sauf pour les cas d'hébergement) en attendant une légalisation officielle de leur situation. On peut pour ces cas envisager l'objectif spéculatif de l'achat réalisé.

En ce qui concerne, les personnes locataires, il apparaît que la plupart sont des travailleurs informels. Le loyer de la maison ici est parmi les moins chers, environ 200'000 VND/mois (14 USD) pour l'ensemble de la résidence sur une parcelle de 100m².

On ne constate pas de cas de location de chambre ou d'une partie de l'habitat, comme cela est par ailleurs pratiqué. Les 2 foyers de cette catégorie que nous avons interviewés se disent satisfaits de leur choix. Un des deux foyers a même l'intention à terme d'acheter la maison qu'il occupe.

Bénéfice lié à la revente de la maison

L'analyse des reventes permet de conclure à des opérations économiquement rentables, même si une part notable des plus-values réalisées est consacrée au désendettement. Les prix de revente augmentent au fur et mesure de l'ancienneté du périmètre de relogement. Ainsi, la première vague de revente qui est le fait des foyers les plus pauvres et donc les plus contraint économiquement, rapporte des bénéfices moindre que les reventes ultérieures qui ont bénéficié entre temps de la valorisation du site du fait de sa durabilité. Ainsi, sur le site de Binh Trung Dong, on a assisté à 2 vagues de revente dont les prix diffèrent considérablement. La première vague vers la mi-2001 s'est effectuée avec des prix de l'ordre de 50-70'000'000 VND (3172-5000 USD). Les relogés ayant revendu à ce moment expriment par la suite le regret de ne pas avoir pu patienter et négocier plus, voire tout simplement d'avoir été poussés à la revente.

La deuxième vague se situe entre la fin 2001 et le début 2002, les prix se sont alors accrus de deux à trois fois par rapport à la première vague. Parmi les interviewés, un foyer a revendu à 112'000'000 VND (7'950 USD), un autre prétend que certains ont revendu à 180'000'000 VND (12'800 USD). A partir de la mi-2002,

on assiste à une décélération de la hausse des valeurs foncières, ce qui n'empêche pas les prix d'arriver à 200'000'000 VND (14'200 USD) à la moitié de l'année 2003.

La hausse des valeurs foncières rapporte beaucoup aux spéculateurs fonciers et immobiliers qui achètent et revendent sur le site. En revendant la maison, le spéculateur peut récupérer plus du double de son investissement initial. Un interviewé cite en preuve un cas où l'acheteur paie 60'000'000 VND (4'250 USD) pour récupérer à la seconde revente 120'000'000 VND (8'500 USD). D'ailleurs, cette même personne a apparemment acheté et revendu plusieurs maisons du site de Binh Trung Dong. L'un des acheteurs a également acquis une maison fin 2002 pour 90'000'000 VND (6'400 USD) à un premier acheteur, alors que vers la fin 2001, il l'avait achetée pour 20'000'000 VND (1'400 USD) seulement.

Bien que soumis à des conditions défavorables du fait de l'impossibilité d'établir des papiers en règle, les relogés revendeurs ont pu réaliser des profits substantiels. Montants financiers auxquels ils n'auraient pas pu accéder au regard de leurs sources de revenus traditionnelles en dehors du cadre de l'opération de relogement. L'utilisation des recettes réalisées est à peu près similaire pour toutes les familles que nous avons pu interviewer :

- remboursement prioritaire des dettes privées usuraires.
- remboursement du crédit étatique
- acheter un nouveau terrain et bâtir une nouvelle maison de dimension plus réduite
- achat d'équipements domestiques, d'équipements économiques ou constitution d'un capital pour les affaires

Quelques cas particuliers ont connu des événements graves (maladie, décès) à l'issue de la revente, et ont dû se faire héberger pour pouvoir payer les dettes. Le problème de l'usage et de la gestion se pose parfois. Il apparaît notamment qu'un des foyers, après la revente de sa maison dépense son capital au risque de terminer comme dans la fable "la cigale et la fourmi". Ces dernières observations ne sont pas cependant propres au projet *Binh Trung Dong*, puisque des situations analogues dans la périphérie de Ho Chi Minh-Ville en voie d'urbanisation, ont pu être observées dans d'autres études.

Ils posent le problème, pour les premiers, de la fragilité et de la précarité des foyers défavorisés pour lesquels le relogement représente, malgré les aides existantes et les actions de soutien mises en œuvre dans ce cadre, un déséquilibre supplémentaire qui peut les faire basculer rapidement dans une réelle indigence. Ce point repose la question de la réduction maximale des conséquences du relogement, tant au niveau social, économique que spatial, et ouvre la réflexion sur l'intérêt de promouvoir des opérations modestes en termes de changements effectifs et d'objectifs (améliorations sur sites). Quoiqu'il en soit, cet état de fait souligne également la nécessité d'un appui socio-économique renforcé à destination des foyers identifiés comme les plus fragiles. Ce qui induit dans la prise en compte de ces effets, l'application de mesures différenciées et ciblées au contraire de politiques purement égalitaires.

Pour les second cas, il s'agit également de veiller à la gestion de ces situations particulières, gestion qui passe pareillement par un accompagnement social important. En effet, tout comme la précarité économique est une source d'échec, il n'est pas étonnant de constater que des familles pauvres qui se retrouvent instantanément en possession d'un capital pouvant représenter l'équivalent de plusieurs années de revenus, soient aussi confrontées à une situation fortement déstabilisante qu'ils ne peuvent finalement pas assumer.

Lieu et mode de réinstallation

Ceci constitue une part très importante de l'étude dans la mesure où on peut penser que les relogés ayant revendu leur maison se retrouvent souvent dans un nouveau bidonville. L'enquête nous révèle que tous ces foyers se réinstallent à proximité du site de relogement. Pour la plupart, ils reviennent sur les terrains que possédaient leurs parents à *Ap Dong* (Quartier *Binh Trung Dong*). Leur nouveau logement occupe une plus petite superficie, mais est généralement de meilleure qualité que les 2 précédents logements que ce soit celui du site d'éviction ou celui du site de relogement.

Afin de palier à l'étroitesse de leur nouveau domicile, le logement est équipé d'une mezzanine, ou d'un plancher supérieur en béton léger. La plupart des foyers dispose d'un équipement domestique relativement complet et moderne.

Cependant, on peut constater, notamment du fait que cette réinstallation soit totalement illégale, que les infrastructures sont soit inexistantes, soit d'une facture inférieure à celle du site de relogement (voie d'accès étroite, pas de réseau d'adduction d'eau, ni de drainage, etc.).

Le statut d'occupation est également instable et peu fiable, car la nouvelle implantation fait l'objet de très probables aménagements (programmation de l'élargissement du réseau viaire).

Bien que s'appliquant à acheter en zone résidentielle et à ne pas être illégal comme dans les 11 hectares, les transactions relatives à leur nouvel emplacement sont toujours informelles sur le principe de documents manuscrits sans validité officielle. Il s'ensuit une régression comparée au statut de légalité même relatif du site de relogement *Binh Trung Dong*. Beaucoup de ceux qui sont restés dans le site de relogement estiment que les revendeurs réinstallés à l'extérieur sont retournés à l'état d'illégalité, ils sont "*devenus de nouveau des clandestins*" (femme, 54 ans, petits travaux).

Ce retour à l'illégalité pose également à nouveau le problème de l'accessibilité au statut de résident légal et donc de l'exclusion des services urbains: pas de compteur d'eau, ni d'électricité, pas de collecte des déchets, pas d'accès aux soins et aux services de santé, exclusion de l'aide sociale et de l'enseignement public pour les enfants.

Ces cas constituent vis-à-vis des foyers restés sur le site de relogement un facteur d'inhibition supplémentaire à la revente. Si le poids des dettes est devenu la cause principale des reventes, notons que cela a également une influence sur la capacité de l'Etat à assurer le remboursement des crédits au logement. Si les foyers revendeurs se sont généralement acquittés avec le produit de la revente de l'ensemble des dettes privées et ont pu par la suite acquérir un nouveau logement, nombreux sont ceux qui ont laissé la dette envers le fonds de crédit au logement en souffrance.

En récapitulant les points ci-dessus, on peut voir que la revente a permis aux relogés de dégager un bénéfice. Pour cette raison, sauf rare exception, on ne voit pas se reproduire l'habitat insalubre initial sur ce nouveau site informel. On ne peut donc pas exactement dire que leur état "se soit dégradé" au sortir du site de relogement. Pour certains, il s'agit même d'un second changement de vie (la première étant le passage des 11 hectares au site d'1 hectare). Cependant toutes ces nouvelles maisons sont sans statut légal et l'avenir de ce nouveau site n'est pas garanti contre un éventuel bouleversement par des travaux d'aménagement urbain. Toute hypothétique mesure d'appui éventuellement accordée à ces familles en cas de nouvelle évacuation soulèverait un problème de justice dès lors qu'elles bénéficieraient 2 fois d'un statut de privilégié.

4.9. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Les principales étapes du micro-projet d'aménagement urbain et de relogement de *Binh Trung Dong*, dans le District 2 de Ho Chi Minh-Ville, sont désormais accomplies. Une zone de 11 hectares autrefois illégalement occupée par les habitants à des fins résidentielles ou agricoles a été en principe récupérée et planifiée pour le développement urbain du District 2 et de la Ville. Un nouvel agglomérat (rationnellement aménagé sur un périmètre de 1 hectare) a pris forme, réservé aux foyers relogés, chacun y construisant lui-même sa maison sur une parcelle de 100 m² louée à l'Etat. Les infrastructures et services urbains comme l'électricité, l'eau courante, la voirie, l'égout ont été installés et sont en voie d'amélioration. Ceci est le résultat encourageant d'un projet de relogement planifié de petite envergure dans lequel les autorités locales, les organisations sociales et les ONG ont coopéré, avec la participation des habitants concernés. Notre étude est l'occasion d'évaluer les potentialités et la viabilité des opérations de relogement de petites tailles en tant que complément possible des programmes de grande envergure, dans le processus d'urbanisation général. Cette tentative d'approfondissement de notre compréhension d'un projet fortement caractérisé par l'initiative locale a le mérite de nous permettre de vérifier - du point de vue organisation du relogement planifié - divers aspects de la politique foncière et de l'habitat urbain, ainsi que les aspects positifs et négatifs du relogement sur la vie des habitants directement concernés.

4.9.1. Aspects positifs du micro projet *Binh Trung Dong*

Étant une opération de relogement de petite taille implantée en zone périurbaine à caractère nettement rural et récemment inclus dans le processus d'urbanisation, ce projet offre une large marge de manœuvre pour les initiatives locales. Tout en respectant le cadre politique et légal et des statuts stricts à l'échelle nationale et de la Ville, les autorités locales ont encore une assez large marge de créativité pour mettre au point un mode de relogement visant à minimiser les effets désavantageux pour la population. A cette fin elles ont coordonné leurs efforts de façon judicieuse à ceux des organisations non-gouvernementales locales et étrangères – dont l'Association Villes en Transition – pour mobiliser la participation populaire et les sources de crédit au service du relogement.

L'un des plus évidents mérites du micro-projet de *Binh Trung Dong* a été de dépasser le cadre étroit d'une éligibilité aux critères trop sélectifs. En principe, tout foyer ayant eu une forme "minimale" de logement dans les 11 hectares pouvait bénéficier d'indemnités de déplacement, se voir assigner dans le site de relogement une parcelle viabilisée par des infrastructures de base où il pouvait construire lui-même sa nouvelle maison avec un appui financier non négligeable.

L'auto-construction, l'assistance technique et financière pour que chaque foyer construise sa propre fosse septique sont des avantages qu'on ne retrouve pas forcément dans d'autres projets. L'assistance technique pour la construction de la maison, bien que peu sollicitée dans ce projet, est une composante importante dans les projets d'auto-construction. Il faudrait la proposer de façon à susciter l'intérêt des foyers bénéficiaires tout en évitant une trop grande ingérence dans leurs choix personnels.

D'autre part, bien que le statut d'occupation du sol ne soit pas encore définitivement acté, le relogement a dans l'ensemble contribué à l'amélioration du statut légal du logement et des foyers concernés. Le bail de location avec l'Etat, le permis de construire et l'attribution du numéro d'adresse sont des papiers officiels pouvant servir de base légale au nouveau logement et peut contribuer par la suite à la légalisation du statut résidentiel des foyers.

La faible distance de relogement a permis d'éviter la dissolution ou un grand bouleversement des réseaux socio-économiques et des liens communautaires (parenté, voisinage, liens d'origine...) limitant les effets socio-économiques négatifs généralement constatés. Les habitants ont pu s'adapter assez vite aux nouvelles conditions de vie. Ils ont rompu de façon assez définitive avec leurs anciennes activités économiques du type agricole (surtout la riziculture et les plantes annuelles), continuent à développer les emplois non agricoles existants et à en créer de nouveaux. Un certain nombre d'entre eux utilisent leur nouvel habitat comme "base" pour développer des petits commerces. Pratiquement tous les relogés ont pu stabiliser leurs revenus, malgré les changements intervenus dans leurs sources de revenus.

Cette expérience positive pourrait servir aussi dans le cadre d'opération de relogement des travailleurs informels dans les immeubles en réservant au départ des espaces pour le développement de commerces et/ou pour l'entreposage du matériel.

Les sources de crédit considérables au service de l'auto construction apportées par VeT et ENDA, le fonds de crédit implanté par l'Union des Femmes locale ainsi que les groupes d'épargne crédit mis sur pied par l'Union de la Jeunesse, etc... sont des supports importants aidant les familles à entreprendre le rétablissement et le maintien de leur niveau de vie normal.

Vu dans l'ensemble, *l'effet d'exclusion* a pu être atténué et la *ségrégation résidentielle (ségrégation en zone de riches et zone de pauvre)* n'a pas été observée.

La participation des habitants est aussi un trait à retenir dans certains volets bien concrets: auto-construction, participation à l'épargne-micro crédit collectif. Certaines revendications bien fondées ont obtenu gain de cause.

4.9.2. Limites du micro projet Binh Trung Dong

Bien que jouissant d'une certaine marge de liberté, le projet Binh Trung Dong n'en subit pas moins des contraintes imposées par les principes d'urbanisme, dont les politiques foncières/immobilières urbaines.

Le flou dans le statut, à savoir s'il faut considérer le nouvel agglomérat comme "site de relogement" ou "site résidentiel provisoire" est une lacune importante du projet, rendant la stabilité du site moins sûre, du moins aux yeux des résidents.

La décision de louer la parcelle peut s'avérer appropriée lors de la première étape, mais devrait évoluer à long terme dans le sens d'un octroi aux relogés du droit d'utilisation du sol afin d'effacer le sentiment de régression d'un statut de propriétaire à celui de locataire. En fait, après 3 ans d'implantation du projet, et malgré des démarches déjà faites dans ce sens, cette perspective reste toujours floue pour les foyers qui ont construit leur maison dans le site de relogement.

La déviation partielle par rapport aux objectifs finaux, phénomène souvent observé dans les projets de relogement, peut s'observer aussi dans le projet *Binh Trung Dong*. Une partie des relogés se sont vus finalement dans la nécessité de revendre leur maison nouvellement construite pour entrer dans une nouvelle phase de "relogement " informelle. La raison en est qu'ils n'ont pas pu faire face aux dettes engendrées par la construction de leur maison, en particulier quand il s'agit de dettes usurières. Le fonds de crédit au logement du projet les a aidé, mais "pas assez au niveau de leurs besoins ". Ce qui a impliqué le recours aux prêts informels aux conséquences directes en termes de surendettement. Un point important que l'étude met en lumière, est que l'inappropriation des mesures de soutien en faveur des foyers relogés (dont le fonds de crédit au logement constitue un instrument essentiel) peut nuire aux résultats pourtant très encourageants au début de l'opération. Concrètement dans le cas *Binh Trung Dong*, à peu près 1/3 des relogés (si on ne compte pas les reventes à but uniquement spéculatif) ont dû repartir vers des conditions d'occupation illégales.

4.9.3. Micro projet Binh Trung Dong et politique de logement

Il est évident que le micro-projet de relogement *Binh Trung Dong* est un apport permettant de diversifier les réponses aux exigences du développement urbain. D'une part, il propose un mode supplémentaire de création du logement et de l'espace résidentiel aux foyers à déplacer susceptible de conduire à des réalisations très concrètes sur les plans de l'aménagement urbain, de l'esthétique, de l'environnement et de l'amélioration de la sécurité dans le secteur.

D'autre part, le déroulement même du projet fait remonter à la surface des sujets de débat concrets concernant la politique urbaine du sol et du logement tels que "comment et dans quel délai conduire le processus d'octroi du droit d'utilisation du sol à partir d'un statut de location?" ou "quel processus pour établir le titre de propriété légal sur le logement auto-construit (avec permis de construire)?" etc. Une réponse appropriée à ces problématiques au niveau de la ville constituerait un renfort opportun aux autorités locales tout en contribuant à atténuer l'effet d'exclusion affectant les foyers relogés et à renforcer la perspective de stabilité du nouvel agglomérat.

Les succès, échecs et problèmes en suspens encore à débattre pour trouver des solutions appropriées, sont en tous les cas des enseignements précieux pour améliorer les modalités d'actions concertées entre autorités locales, organisations non gouvernementales et communauté cible dans les différents types de petits aménagements urbains, dans l'optique de minimiser les effets traumatisants sur le groupe de population directement affecté par le processus de métropolisation.

CONCLUSIONS

BREF RAPPEL THÉORIQUE

Ces dernières années, les nécessités de l'urbanisation, de la protection de l'environnement et de l'amélioration des conditions de vie des populations défavorisées, ont conduit à la réalisation d'opérations de relogement planifié à Ho Chi Minh-Ville. Comme nous l'avons vu, le programme de grande envergure du canal *Nhieu Loc-Thi Nghe* et le micro projet du quartier *Binh Trung Dong* en sont des exemples patents. À côté de certains avantages apportés par ces opérations, notamment en matière d'urbanisme et d'hygiène environnementale, nous nous sommes tout particulièrement intéressés à mesurer les impacts socioéconomiques qui accompagnent ce type d'opérations

À travers l'analyse comparative du grand programme *Nhieu Loc-Thi Nghe* et du micro projet local *Binh Trung Dong*, nous avons tenté de monter à travers la recherche que nous avons menée à Ho Chi Minh-Ville de quelle manière, dans un contexte de métropolisation, le relogement peut être générateur d'effets socioéconomiques, et ce tant au niveau des coûts que des bénéfices engendrés. Sur la base de ces résultats, nous tenterons de formuler des recommandations visant à éviter ou à réduire les effets les plus néfastes.

Rapellons ici que le cadre théorique de cette recherche fait référence à trois domaines de connaissances différents, mais largement interdépendants:

- Le premier mobilise les savoirs relatifs à la *métropolisation*¹ des pays en développement. Lié au processus de globalisation et de polarisation des échanges internationaux, par lequel la plupart des ressources tendent à se concentrer dans les pays du Nord, ce processus implique des phénomènes d'exclusion et une tendance à la dualisation des sphères économique, sociale et politique, et à la fragmentation de l'espace métropolitain (quartiers riches, zones d'habitat précaire).
- Le deuxième champ théorique se fonde sur les questions de *l'habitat précaire*² dans les métropoles du Sud. Il s'agit de montrer comment les populations défavorisées qui résident dans des quartiers sous intégrés développent des tactiques d'insertion urbaine pour lutter contre les forces d'exclusion métropolitaines et atténuer le poids de la précarité.
- Enfin, le troisième domaine relève de la problématique du *relogement planifié*³, et plus largement de la politique de l'habitat. En lien étroit avec la question de l'évaluation des politiques publiques, cette problématique vise à analyser et à comprendre l'ensemble des valeurs, des normes et des pratiques institutionnelles, à l'origine du relogement planifié de populations issues de zones d'habitat précaire. Il s'agit également de comprendre les effets socioéconomiques produits par ce type de programme urbain et de voir de quelle manière ils peuvent minimiser ou au contraire renforcer la précarité des conditions de vie et de la situation résidentielle des populations déplacées, et les pousser à recourir à des mécanismes de défense qui tendent à assurer leur insertion urbaine.

SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX RÉSULTATS

L'analyse comparative d'un grand programme (*Nhieu Loc-Thi Nghe*) et d'un micro projet (*Binh Trung Dong*) de relogement planifié s'est soldé par une série de résultats dont nous allons faire maintenant la

¹ Le concept de métropolisation décrit une forme de développement urbain qui se mesure en premier lieu par les processus d'étalement urbain, de développement d'agglomérations de grande dimension (les métropoles) et de formation, à l'échelle mondiale, d'une *armature hiérarchisée de métropoles*. En effet, la mondialisation des échanges concourt à conférer à un nombre limité d'agglomérations un rôle de plus en plus stratégique dans l'économie mondiale. Ces métropoles stratégiques s'organisent en un réseau stratifié qui a tendance à s'autonomiser selon une logique d'alliances transnationales. Par rapport à la ville, la métropole cesse de se définir dans un rapport de filiation ville-campagne, ville région et sa croissance exponentielle peut s'effectuer sans synergie régionale, voir dans un contexte de désertification ou de destruction de l'hinterland. D'aucuns parlent de *mégapolisation* pour désigner le développement fulgurant de certaines grandes agglomérations qui ne se réalise plus au profit d'une région et dont la croissance démographique exponentielle n'est plus forcément corrélée à leur dynamique économique.

² Si le *bidonville* reste l'archétype des quartier défavorisé, force est de constater qu'il reste un concept analytique faible. Le bidonville se caractérise par la complexité et la diversité de ses dimensions. S'il peut être perçu comme un espace hétérogène sur le plan social, culturel, économique ou spatial, il est avant tout un *lieu de précarité*. La précarité renvoie à une série de modes de penser, sentir et agir, plus ou moins explicites, largement influencés par une forme d'incertitude qui s'inscrit à des degrés divers dans la réalité quotidienne des habitants. C'est cette similitude de conditions de vie et de destins familiaux qui nous semble être la caractéristique fondamentale de ce que nous appelons l'habitat précaire.

³ Le relogement planifié (appelé communément en occident involontaire ou forcé) est une forme particulière de migration, c'est-à-dire de déplacement de population d'une zone géographique à une autre. En premier lieu, c'est une forme de migration *involontaire*, dans la mesure où elle n'est pas le fruit d'un choix réalisé par les personnes elles-mêmes (no choice). En second lieu, elle est *non discriminatoire*, dans la mesure où toute la population est déplacée au même moment en un même lieu. Finalement, elle est *définitive* par le fait qu'elle est le résultat de la volonté des pouvoirs publics, légitimé par la notion d'intérêt public, et se traduit par des politiques d'aménagement urbain qui sont réalisées sur le long terme.

synthèse. Nous insisterons à la fois sur les éléments de divergences qui différencient ces deux types d'opérations, que sur les similitudes. Comme nous l'avons vu, delà des disparités, ces deux formes de relogement planifié reproduisent, avec des intensités différentes, certains mécanismes socioéconomiques identiques.

Mise en œuvre des opérations de relogement

En premier lieu, on peut relever que de nombreuses disparités opposent ces deux types d'opérations de relogement planifié. Tout d'abord, au niveau de la mise en œuvre, on constate que le grand programme *Nhieu Loc-Thi Nghe* et le micro projet *Binh Trung Dong* s'appuient sur des logiques et des mécanismes opérationnels assez divergents.

- *Les critères d'éligibilité*: Dans le cas du programme, les critères d'éligibilité sont sélectifs et tiennent compte du statut de résidence des foyers. Seules les familles qui bénéficient d'un statut de résidence permanent (KT1, KT2) ont le droit d'être relogées par l'Etat. Les autres doivent opter pour une alternative de relogement individuelle. Dans le cas du micro projet *Binh Trung Dong*, tous les foyers sont relogés par l'Etat, indépendamment de leur statut de résidence.
- *Le système de compensation*: en faisant référence au cadre légal vietnamien, le système de calcul des compensations du programme *Nhieu Loc-Thi Nghe* se base principalement sur une table de calcul des valeurs foncières et immobilières. Celle-ci propose des valeurs largement sous-évaluées, bien en dessous des prix du marché. De plus, le système de calcul tient compte du statut d'occupation des foyers. De ce fait, le montant des compensations est revu à la baisse lorsque le statut d'occupation des foyers n'est pas légal (absence de certificat de droit d'usage du sol)⁴. Dans le cas du micro projet *Binh Trung Dong*, le système de calcul des compensations ne fait pas référence au cadre légal vietnamien, cependant il propose également des montants largement sous-évalués par rapport aux valeurs du marché.
- *Les alternatives de relogement*: le programme *Nhieu Loc-Thi Nghe* propose de reloger les habitants dans des immeubles collectifs de 4 à 6 niveaux, situés à proximité des zones d'évacuation (maximum 6 km). Le prix des appartements subventionnés s'échelonne d'environ 40'000'000 VND (3'600) à 100'000'000 VND (9'000) et les fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un appartement sont équivalents à 30% du prix de vente. Pour financer le reste du logement, les foyers peuvent obtenir un prêt sans intérêt, à rembourser en dix ans. En ce qui concerne le micro projet *Binh Trung Dong*, il est proposé aux foyers évacués une parcelle viabilisée de 100m² (sites & services) pour construire une maison individuelle (autoconstruction ou autoproduction). Pour financer la construction de la maison, les foyers peuvent obtenir un crédit logement pour un montant maximum de 16'000'000 VND (1'070), sous réserve d'un apport de 40% de fonds propres. L'intérêt mensuel s'élève à 0.7% et la durée de remboursement fixée à 10 ans. Enfin, le droit d'usage du terrain est proposé en location pour un montant largement subventionné de 30'000 VND (2) par mois.
- *Les mesures de soutien socioéconomiques*: mis à part une allocation de soutien équivalente à une ration de riz de 6 mois par personne, le programme *Nhieu Loc-Thi Nghe* ne propose pas de mesures de réhabilitation socioéconomique. Pour ce qui en est du micro projet *Binh Trung Dong*, il mise sur le renforcement de la dynamique communautaire par l'organisation de groupes d'épargne crédit et la construction d'une maison de quartier.
- *L'organisation institutionnelle*: Le programme *Nhieu Loc-Thi Nghe* implique les autorités de Ho Chi Minh-Ville, de 5 districts urbains et d'un grand nombre de quartiers. Le principe d'organisation des institutions administratives impliquées s'inscrit dans une optique de décentralisation, favorable au renforcement des autorités locales. Cependant, si ce principe de "centralisme démocratique" est favorable à la diffusion du pouvoir, il est également propice au cloisonnement institutionnel et à la complexification des procédures administratives. En ce qui concerne le micro projet *Binh Trung Dong*, l'organisation institutionnelle du projet repose sur un nombre beaucoup plus restreint d'institutions, issus également de trois niveaux hiérarchiques (HCMV, Districts, Quartiers).

Exclusion et transformation des conditions de vie

Sur le plan des incidences spatiale, sociale et économique, la recherche démontre que le micro-projet *Binh Trung Dong* affecte moins durement les familles défavorisées que le grand programme de relogement planifié *Nhieu Loc-Thi Nghe*.

En raison des critères d'éligibilité sélectifs ou de compensations insuffisantes, bon nombre de familles démunies (squatters, locataires, KT3) ne peuvent acquérir un logement subventionné et sont exclues de fait du programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*. On peut estimer à 30%, sans compter les locataires, la proportion des foyers évacués qui ont obtenu des compensations inférieures à 10'000'000 VND (910⁵).

⁴ Aujourd'hui, le cadre légal vietnamien en matière de compensation s'est amélioré et propose un système de calcul plus équitable, qui reste cependant largement dépendant du statut d'occupation des foyers.

⁵ Entre parenthèses, montant en USD avec taux de change fixés en fonction de la période en question.

Si cette somme est insuffisante pour acheter un appartement dans une cité construite par l'Etat, elle ne permet pas non plus d'acquérir ou de construire une maison, même précaire, dans les zones périphériques de la métropole. Pour ces foyers, l'opération se solde donc par la perte d'un terrain, d'un logement ou encore d'un emploi. Cette forme d'éviction sans compensations oblige ces foyers à faire face à une dégradation de leurs conditions de vie et à la perte de leur lieu de résidence, perte qui se traduit, dans certains cas, par des formes de nomadisme urbain pouvant aller jusqu'à la dérive ou à l'errance.

Pour les foyers relogés dans les immeubles collectifs, une partie d'entre eux subit également des effets d'exclusion.

Sur le plan spatial, on assiste à une réduction des fonctions résidentielles des logements, due aux contraintes de l'habitat vertical. Peu propice à l'exercice des activités économiques, la typologie des immeubles collectifs s'oppose à celle des habitations précaires qui permet une utilisation plus polyvalente de l'espace résidentiel. Les raisons qui limitent l'usage professionnel des appartements ne sont pas liées à leur typologie spatiale, mais plutôt aux contraintes de l'habitat vertical. Les appartements ne garantissent plus un accès direct à l'espace public, les circulations verticales constituant une véritable barrière à la fois économique et sociale.

Sur le plan de l'organisation sociale, le relogement induit une réorientation des sociabilités. Au niveau de la sphère familiale, on remarque une tendance à la diminution et à la standardisation de la taille des foyers en raison de la superficie des appartements proposés. En plus de ce processus de nucléarisation des familles (père, mère, enfants), on assiste à une forme de repli des cellules familiales sur elles-mêmes et à leur reconversion dans des modes de vie plus individualistes. Parallèlement à ces phénomènes, les foyers réduisent également les relations sociales qu'ils tissent à l'extérieur du groupe familial. Cela se traduit par une déstructuration partielle de leurs réseaux de solidarité et de protection qui affecte tout particulièrement les relations de voisinage. Même si ces changements sont parfois perçus de façon positive, il faut se rappeler que la survie en milieu urbain des foyers défavorisés est souvent tributaire de l'importance et de l'intensité de leurs réseaux sociaux.

Sur le plan de l'économie domestique, les effets du relogement planifié se montrent encore plus préoccupants. En matière d'emploi, en plus d'une augmentation du nombre de chômeurs, une grande partie des travailleurs informels sont confrontés à une détérioration de leurs conditions de travail. Ces difficultés proviennent de la déstructuration de leurs réseaux économiques d'approvisionnement, de production ou de commercialisation qui fonctionnent souvent selon des logiques de sous-traitance. Eloignés de leur zone d'activité, les travailleurs informels éprouvent des difficultés à maintenir leur insertion dans leurs anciens réseaux économiques qui fonctionnaient selon des logiques de proximité. Lorsqu'ils décident de déplacer leurs activités professionnelles dans les cités de relogement, ils sont contraints de reconstruire de nouvelles relations professionnelles, relations qui s'établissent lentement sur la base de rapports de confiance. Là encore, la réhabilitation de leurs activités économiques dépend largement de l'étendue et de la vivacité de leurs réseaux de solidarité et de protection. Notons encore que certains actifs se plaignent de problèmes dus à une augmentation des déplacements ou au manque de places de travail (étals, stands, échoppes, locaux, etc.). La dégradation des conditions de travail des familles déplacées se solde souvent par une baisse des revenus familiaux, baisse qui affecte plus de 30% des foyers. En plus de cela, les familles sont également confrontées à une forte augmentation de leurs charges locatives. La proportion des charges locatives (remboursement du crédit logement, remboursement de crédits informels, eau, électricité, ordures, etc.) dans les revenus familiaux est passée en moyenne de 4% à 22% suite au relogement forcé. Relevons ici qu'un certain nombre de foyers ont dû emprunter à des prêteurs usuriers pour financer les fonds propres nécessaires à l'acquisition de leur appartement.

En ce qui concerne le micro projet *Binh Trung Dong*, ce dernier induit moins d'effets d'exclusion. En premier lieu, les critères d'éligibilité retenus dans cette opération permettent le relogement de tous les foyers. Ensuite, le principe du relogement sur place ainsi que l'option des parcelles viabilisées et de l'autoconstruction du nouveau logement semble faciliter la réhabilitation des foyers à la fois sur le plan résidentiel, social et économique.

En premier lieu, la forme des parcelles proposées et la typologie des maisons réalisées s'inspire largement du modèle urbain du compartiment chinois, modèle qui structure largement la morphologie de Ho Chi Minh-Ville. La spécificité de ce modèle d'habitat sino colonial se trouve dans sa forme tout en longueur, ce qui donne au plus grand nombre un accès direct à la rue⁶. Le compartiment est avant tout un espace multifonctionnel qui favorise la mixité des usages résidentiels (logement, travail, etc.). Il constitue aussi un modèle d'habitat évolutif et sa structure permet de procéder facilement à son agrandissement ou à son cloisonnement. Notons encore ici que la superficie des parcelles attribuées aux relogés (100m²) leur permet d'édifier une maison de dimension très importante (75m², sans les mezzanines), ce qui leur permet de loger facilement tous les membres du groupe familial et d'éviter des processus de recomposition du foyer.

⁶ GOLDBLUM C., 1987, *Métropoles de l'Asie du Sud-Est: stratégies urbaines et politiques du logement*. Paris, L'Harmattan, LEROI-GOURHAN A., POIRIER J., 1953, *Ethnologie de l'Union Française: Asie-Océanie-Amérique*. Tome 2, Paris, PUF.

En matière de sociabilité, le relogement sur place et la morphologie du quartier sont favorables au maintien des relations familiales et sociales des foyers. Le micro projet *Binh Trung Dong* ne semble pas compromettre la solidarité familiale, ni les différentes formes de soutien que le foyer construit en développant des réseaux sociaux. Les foyers peuvent maintenir à la fois leurs réseaux de solidarité "horizontaux", avec des individus qui partagent les mêmes conditions de vie (pauvreté, vulnérabilité, promiscuité, etc.), que leurs plus rares réseaux "verticaux" de protection. Ces derniers fonctionnent selon des logiques inégalitaires et mettent en relation des individus de statut, de fortune et de pouvoir différents (rapports clientélistes, claniques, etc.).

Enfin sur le plan économique, le relogement sur place, ainsi que la typologie de l'habitat (habitat multifonctionnel, avec un accès direct au sol) semble également favoriser le maintien ou la réhabilitation des activités économiques des membres du foyer. Les derniers agriculteurs du site ont d'ailleurs réussi avec succès leur reconversion dans des activités non agricoles. Rappelons ici que les activités économiques exercées par les relogés de *Binh Trung Dong* restent le plus souvent informelles, c'est-à-dire instables, à haute intensité de main d'œuvre, peu rémunératrices, localisées à proximité du domicile, etc. De plus, bon nombre d'entre elles fonctionnent selon des logiques de dépendances économiques: les travailleurs informels souffrent d'un accès limité aux sources d'approvisionnement et pâtissent de la difficulté à trouver des débouchés ou une clientèle solvable. Cela les oblige souvent à s'insérer dans des réseaux de sous-traitance qui relient patrons à sous-traitant, grossistes à détaillants.

Si les foyers arrivent généralement à maintenir leur emploi, leurs revenus et à assurer leur intégration sociale, ils souffrent cependant de la forte augmentation des charges locatives (remboursement du crédit logement, remboursement de crédits informels, loyer du droit d'usage du sol). En effet, pour financer la construction de leur maison, bon nombre de foyers ont contracté des crédits informels pour satisfaire une partie des exigences de fonds propres (40%) ou pour investir un montant dépassant 16'000'000 VND (1'070). Certains foyers ont emprunté plus de 10'000'000 VND (670), avec des taux d'intérêt mensuels de 10% (20% si l'on tient compte de l'amortissement journalier). Pour une partie d'entre eux, les charges locatives mensuelles dépassent largement 1'000'000 VND (67) pour des revenus souvent inférieurs à 2'000'000 VND⁷ (134).

Séduction et tactiques d'intégration

Pour faire face aux incidences spatiales, sociales ou économiques engendrées par le relogement planifié, les familles développent individuellement ou collectivement de nouvelles tactiques d'intégration. Cependant, il faut relever ici que les transformations du cadre de vie et, dans le cas du programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*, la réorientation des sociabilités, exercent un effet de séduction sur bon nombre de familles relogées. Ce phénomène semble limiter le développement des pratiques palliatives d'insertion urbaine. Cet effet de séduction est lié au mode d'habiter proposé par les deux opérations de relogement: le programme *Nhieu Loc-Thi Nghe* et le micro projet *Binh Trung Dong*. Le nouveau lieu de résidence (immeuble collectif ou quartier de compartiments) et le mode de vie qui lui est associé paraissent modernes, salubres et confortables et correspondent, sans aucun doute, à une sorte de rêve résidentiel. Cette nouvelle manière d'habiter semble satisfaire une aspiration latente de prestige et de reconnaissance sociale. Les cités de relogement et le quartier de compartiments véhiculent une image sociale qui s'oppose radicalement à celle des quartiers précaires et certains foyers sont sans doute prêts à faire de grands sacrifices pour acquérir un signe d'appartenance à une catégorie sociale plus favorisée⁸.

Au-delà de cet effet de séduction, les relogés de *Nhieu Loc-Thi Nghe* sont poussés à développer des tactiques d'insertion urbaine qui ont pour objectif premier d'améliorer leurs conditions de vie et leur situation résidentielle. Dans notre cas, elles proposent des modes alternatifs d'appropriation de l'espace et d'assainissement de la situation économique du groupe familial.

Au niveau du logement, certaines familles transforment ou détournent la structure spatiale de l'appartement. Pour adapter la typologie du logement aux aspirations du groupe familial, elles procèdent au cloisonnement horizontal (cloisons) ou vertical (mezzanine) de l'espace résidentiel. D'autres habitants s'approprient une partie des espaces communautaires des immeubles (coursives, paliers, cours, etc.), le plus souvent dans le dessein d'y exercer des activités économiques.

Ensuite, pour faire face à la détérioration des conditions de travail, à la baisse des revenus ou à l'augmentation des charges locatives, de nombreux foyers sont obligés de revoir à la baisse certains postes du budget familial, baisse qui touche le plus souvent les dépenses de nourriture ou d'éducation. Malgré les risques de sanction que cela comporte, d'autres préfèrent ajourner le remboursement mensuel de leur crédit logement.

Parallèlement à ces tactiques de réaffectation des ressources, les travailleurs tentent de limiter la dégradation de leur situation professionnelle. Pour faire face à la perte de leur emploi ou à la difficulté

⁷ Relevons ici que dans la zone d'évacuation *Binh Trung Dong*, le revenu moyen mesuré avant relogement s'élève à 1'245'000 VND (83).

⁸ Pour Baudrillard, le fait de satisfaire un besoin doit être interprété comme une volonté d'acheter un signe d'appartenance à une catégorie sociale donnée. BAUDRILLARD J., 1984, *Le système des objets*. Paris, Gallimard.

qui réside à maintenir leurs anciennes activités, certains actifs changent de lieu de travail ou de métier, ce qui les oblige à reconstruire de nouveaux réseaux économiques. Il arrive également que certaines familles sous-louent une partie de leur appartement pour améliorer leurs revenus. Une autre manière de stabiliser la situation économique du groupe familial consiste à chercher un soutien financier extérieur. Les foyers tentent alors d'obtenir une aide matérielle au sein de la famille élargie ou à travers leurs réseaux de solidarité. Finalement, en tant qu'ultime recours, les familles les plus démunies affectées contractent des prêts à usure, et ce, malgré le risque qu'il y a de tomber dans l'engrenage de l'endettement ou du surendettement.

Pour les relogés de *Binh Trung Dong* qui sont moins affectés par les effets du relogement, les tactiques d'intégration mises en œuvre ont principalement pour objectif de contrecarrer l'augmentation de leurs charges locatives (remboursement du crédit logement, loyer du droit d'usage du sol). Relevons au passage que le relogement semble ne pas avoir augmenté la part des charges locatives consacrées aux infrastructures (eau, électricité, ordures, etc.).

Différentes tactiques sont alors développées pour atténuer le poids des dettes. En premier lieu, on constate, comme c'est le cas pour les relogés *Nhieu Loc-Thi Nghe*, que le paiement des dettes privées (intérêt et amortissement des crédits informels) prime sur celui des dettes publiques (intérêt et amortissement du crédit logement, loyer du droit d'usage du sol). En effet, ce phénomène, qui tend à devenir collectif, suit une logique essentiellement économique qui vise à rembourser de façon prioritaire les crédits dont les taux d'intérêt sont les plus élevés. Parallèlement à cela, les foyers réduisent également leurs dépenses d'alimentation, de vêtements et de loisirs dans le but d'atténuer la pression des dettes.

Revente et reproduction de zones d'habitat précaire

Dans le cas des deux opérations *Nhieu Loc-Thi Nghe* et *Binh Trung Dong*, on constate que la volonté d'insertion urbaine développées par foyers relogés ne suffit pas toujours à contrecarrer les impacts socioéconomiques du relogement.

Certains foyers voient donc dans la mobilité résidentielle une opportunité de limiter la dégradation de leurs situation résidentielle. Malgré les effets séducteurs de ce nouveau mode d'habiter (immeuble collectif ou quartier de compartiments), les contraintes tantôt spatiales, sociales ou économiques de leur nouveau lieu de résidence pèsent trop lourdement sur leurs épaules. Les effets d'exclusion du relogement se traduisent, avec des intensités différentes dans les deux opérations, par un appauvrissement progressif de certains foyers, processus lié souvent à une situation de surendettement. De ce point de vue, le phénomène de revente des appartements ou des compartiments peut également être considéré comme une tactique d'intégration.

Dans le cas du programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*, deux ans seulement après avoir déménagé, on peut évaluer à près d'un tiers les foyers qui ont déjà revendu leur logement et quitté les immeubles collectifs. Étant donné le caractère illégal de la revente, les foyers ont recours à des tactiques de contournement de la loi qui tendent à légitimer cette pratique illicite. Bien que revendu généralement en dessous des prix du marché, les foyers revendeurs ne réalisent pas moins des bénéfices non négligeables en revendant leur appartement (en moyenne 40% du prix de revente). Cependant, les bénéfices réalisés sont utilisés dans bien des cas pour éponger les crédits informels contractés. Après remboursement, les moyens à disposition des familles restent bien souvent insuffisants pour envisager l'acquisition ou la construction d'un compartiment de plain-pied à proximité du centre de la métropole. La plupart des foyers revendeurs se tournent alors vers les zones périphériques dans lesquelles les prix du marché foncier et immobilier sont plus abordables.

En s'installant dans des quartiers périphériques sous-équipés, ils font l'acquisition ou autoconstruisent des compartiments qui reproduisent les particularités de l'habitat précaire. Réalisés grâce à des technologies constructives rudimentaires, ils ne respectent généralement pas les exigences légales du droit foncier, des règlements d'urbanismes et du contrôle résidentiel. L'illégalité du statut d'occupation et de résidence des familles les obligent à recourir à des modalités informelles d'accès aux rares infrastructures disponibles dans ces quartiers périphériques (eau, électricité).

Pour les habitants, une réinstallation précaire en périphérie est une alternative résidentielle qui aspire à limiter les incidences du relogement et à lutter contre la précarisation de leurs conditions de vie. Ce mode d'habiter permet aussi aux habitants de reproduire facilement leurs anciennes pratiques résidentielles et de réduire, de manière drastique, leurs charges locatives. Cependant, ils ne font pas l'économie d'une reconstruction de leurs réseaux sociaux et économiques. Pour ces raisons, ces foyers ne sont pas à l'abri des risques inhérents à un nouveau changement de résidence, même si la typologie de leur nouveau logement s'inspire largement des caractéristiques de l'habitat précaire.

Étant donné le faible dynamisme économique des zones périphériques, c'est surtout sur le plan de la reconversion professionnelle des actifs que ce choix résidentiel peut s'avérer difficile. On constate qu'une partie des revendeurs voient leurs conditions de vie se dégrader et se trouvent obligés à revendre de nouveau leur logement. N'arrivant parfois plus à assumer le poids de nouvelles charges locatives, certaines familles font l'expérience d'une mobilité sociale descendante qui peut se terminer par une forme de nomadisme urbain.

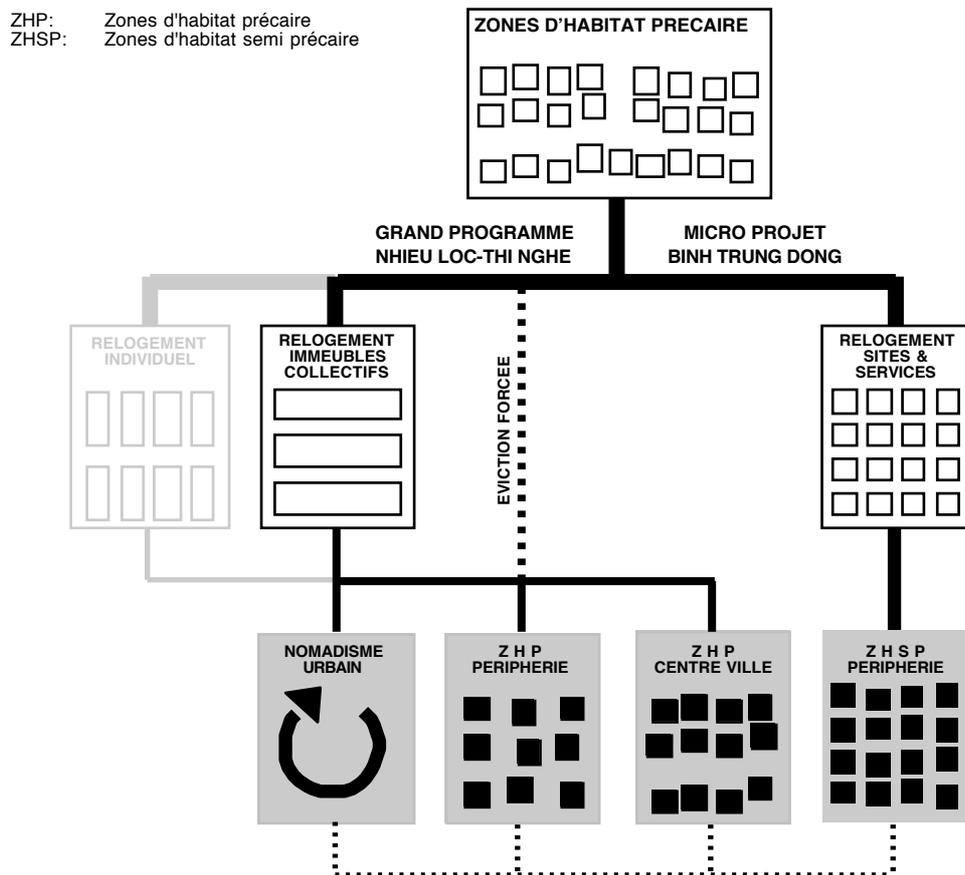
Dans le cas de *Binh Trung Dong*, la situation est également préoccupante dans la mesure où le nombre de foyers qui ont revendu leur maison avoisine les 50%, seulement trois ans après le relogement.

À l'image du grand programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*, la revente est prohibée à *Binh Trung Dong*, ce qui oblige les familles revendeuses à réaliser des transactions illégales (papiers à la main). En effet, il faut relever le fait que le micro projet *Binh Trung Dong* est largement subventionné⁹. Poussées en premier lieu par le poids des dettes, mais aussi dans certains cas par l'appât du gain, les familles revendent en réalisant souvent des marges bénéficiaires qui dépassent 50'000'000 VND (3'350).

Même si elle sert en premier lieu aussi à rembourser les crédits informels contractés par les revendeurs, cette généreuse manne étatique permet aux familles d'envisager une réinstallation dans des conditions relativement favorables.

En ce qui concerne la destination des relogés, la grande majorité des foyers revendeurs s'installent collectivement à proximité de leur ancien lieu de résidence (moins de 500m). Il est important de relever que la plupart d'entre eux acquièrent une parcelle non viabilisée de moins de 50m², ne possédant ni sécurité foncière (certificat de droit d'usage du sol) ni infrastructures de base (eau, électricité). Cette situation illégale ne semble pas trop affecter les foyers revendeurs, dans la mesure où la majorité d'entre elles construisent un compartiment d'assez bonne qualité constructive. Dans cette optique, il est difficile de parler directement de reproduction de zones d'habitat précaire, cependant cette situation peut sembler préoccupante dans la mesure où la pérennité du site non viabilisé n'est pas à l'abri de nouvelles opérations d'aménagement urbain, impliquant du relogement planifié. Relevons ici que le dernier plan directeur (*Masterplan*) de Ho Chi Minh-Ville et du District 2 prévoit la réalisation d'infrastructures routières dans cette zone.

Figure 5.1.: Revente, reproduction de l'habitat précaire et risque de nomadisme urbain



⁹ Le crédit au logement de 16'000'000 VND (1'070) s'appuie sur des taux d'intérêt préférentiels (0.7% par mois) et la location du terrain s'élève à 30'000 VND (2), alors que la valeur du terrain viabilisé à *Binh Trung Dong* varie entre 1'000'000 et 2'000'000 VND/m² (67-134), soit entre 100'000'000 et 200'000'000 VND (6'700-13'400) pour une parcelle de 100m².

Gentrification¹⁰ et détournement des subventions étatiques

Conformément à nos attentes, la revente des appartements ou des maisons dans les deux opérations de relogement planifié induit un processus de gentrification progressive de la population résidant dans les sites de relogement (immeubles collectifs et quartier de compartiments). Le départ progressif des familles relogées contribue à l'arrivée de nouveaux habitants économiquement plus favorisés.

Ces "effets de glissement" sont fréquents dans les programmes publics de logement social, et ce particulièrement dans les pays en voie de développement. En effet, souvent liés à une pénurie chronique de biens immobiliers, certains sites de relogement peuvent subir une pression immobilière considérable et pousser des familles à se séparer de leur logement pour réaliser une opération spéculative. On assiste donc à un processus de filtrage ascendant (*upward filtering*)¹¹.

Dans le cas des deux opérations de relogement planifié (*Nhieu Loc-Thi Nghe* et *Binh Trung Dong*), il s'agit de relever le fait que le processus de gentrification induit par la revente est assez limité. En effet, la différence de niveau de vie entre la population relogée par l'Etat et les foyers acheteurs, non bénéficiaires du programme, ne semble pas très significative, même si les familles relogées restent sensibles à ces changements et perçoivent les nouveaux habitants comme étant issus d'un milieu économiquement plus favorisé et mieux éduqué.

Si la revente et le processus de gentrification des sites de relogement n'induit pas une déstructuration significative des réseaux sociaux, il est important de constater que ce phénomène contribue indirectement au détournement des subventions étatiques ou des fonds alloués par les opérateurs urbains internationaux (ENDA, VeT).

Dans le cas du programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*, on constate que la revente des appartements profite à certains acteurs pour lesquels le programme n'était pas destiné. Rappelons ici que le prix de vente des appartements étatiques est largement subventionné par l'Etat (environ 1/3 du prix de vente) et que le financement des logements s'appuie sur un système de crédit logement sans intérêt.

En premier lieu, on constate que le phénomène profite aux *acheteurs* qui payent souvent leur appartement à un prix largement inférieur aux valeurs du marché et bénéficient du crédit logement sans intérêt proposé aux familles relogées pour financer leur appartement. En second lieu, il faut relever que la transaction profite également aux *intermédiaires* qui prennent des commissions non négligeables lorsqu'ils mettent en relations vendeurs et acheteurs. Finalement, la revente permet également aux *prêteurs informels* de s'enrichir, dans la mesure où les bénéfices réalisés par les foyers revendeurs leur permettent de sortir de la spirale du surendettement et retrouver la solvabilité nécessaire au remboursement des prêts informels (intérêt et capital).

En ce qui concerne le micro projet *Binh Trung Dong*, les subventions étatiques et les fonds octroyés par les deux ONG sont aussi partiellement détournés par les acheteurs, les intermédiaires et les prêteurs informels. Si, à la fin du processus de revente, les foyers peuvent se réinstaller dans des conditions plutôt favorables, cela est dû en grande partie à l'importance des subventions attribuées aux relogés. En plus des taux d'intérêts préférentiels attribués par les ONG pour permettre aux foyers évacués de construire leur maison, c'est surtout le montant du loyer du droit d'usage du sol (30'000 VND) qui constitue un subside important. En effet, dans la zone *Binh Trung Dong*, le prix de 100m² de terrain viabilisé varie entre 100'000'000 et 200'000'000 VND (6'700-13'500). En tenant compte des taux d'intérêt usuels qui font référence dans les opérations de logement social, un montant mensuel de 30'000 VND (2) permet seulement de payer les intérêts d'un emprunt d'environ 5'000'000 VND (335).

DISTANCE DE RELOGEMENT ET POLITIQUES PUBLIQUES DURABLES

Comme nous l'avons vu, les différentes tactiques d'intégration urbaine (tactiques spatiales, tactiques économiques, revente, reproduction de l'habitat précaire, etc.) mise en œuvre par les foyers relogés tendent à réduire les effets d'exclusion engendrés, avec des intensités différentes, par les deux opérations de relogement planifié. Dans le cas du programme *Nhieu Loc-Thi Nghe*, une partie importante des populations affectées développe ces pratiques d'insertion multifonctionnelles dans le but de réduire une précarisation de leurs conditions de vie, phénomène qui se mesure dans certains cas par un processus rapide de paupérisation.

Il est intéressant de remarquer que les tactiques d'intégration mises en œuvre par les habitants sont de nature "conservatrice". En effet, elles visent le plus souvent à la reproduction des modes de vie et des comportements sociaux, économiques ou spatiaux propres aux anciens espaces résidentiels¹². Basées sur

¹⁰ Certains auteurs parlent d'"embourgeoisement" afin d'éviter touticisme.

¹¹ KOOL M., VERBOOM D., VAN DER LINDEN J., 1989, Squatter Settlement Improvement and Displacement: A Review of Concepts, Theory and Comparative Evidence In *Habitat International*, vol. 13, n° 3, pp. 187-199.

¹² Scudder et Colson montrent que pour limiter les effets du stress liés au déplacement forcé, les populations affectées développent généralement des "stratégies conservatrices" d'adaptation qui se développent tant dans les domaines de l'habitat

un habitus qui fonctionne comme un sens de survie acquis à travers l'expérience de conditions de vie difficiles, ces tactiques d'intégration suivent une idée de continuité plutôt que de rupture et s'appuient sur le principe d'un transfert des anciennes pratiques et compétences dans le nouveau lieu de résidence. Ce phénomène s'observe fréquemment dans le cadre des migrations involontaires.

Ces tactiques d'intégration conservatrices ont pour fonction de réduire au minimum *la distance du relogement*. Dans notre cas, il ne s'agit pas seulement de la distance spatiale qui sépare l'ancien et le nouveau lieu de résidence, mais surtout de l'écart qui sépare deux manières d'habiter, deux modes de vie. Dans cette optique, la revente peut être considérée comme le fruit d'une tactique d'intégration conservatrice¹³ qui a pour objectif de réduire au minimum la distance du relogement (distance spatiale, sociale, économique, etc.).

De manière plus indirecte, ces tactiques d'intégration reflètent également des modes de satisfaction des besoins propres au contexte des quartiers précaires de Ho Chi Minh-Ville. Malgré leur diversité, certaines exigences en matière d'habitat semblent être satisfaites de manière récurrente. Il s'agit de:

- *L'habitabilité*: Le logement doit constituer un abri acceptable à l'égard des contraintes climatiques, sanitaires et sociales et permettre l'exercice d'activités diversifiées.
- *L'accessibilité*: Il doit permettre aux habitants d'accéder aux personnes, aux ressources, aux institutions et aux équipements publics dont dépendent leurs moyens d'existence.
- *La sécurité résidentielle*: Il doit fournir une sécurité résidentielle acceptable pour qu'il vaille la peine de venir s'y installer.
- *La capacité de paiement*: le coût du logement doit se situer à un niveau qui ne menace ni ne compromette la situation économique du foyer et de ses membres.

Les tactiques d'intégration, que les habitants développent, montrent que pour les populations défavorisées, ce que le logement *fait* est plus important que ce qu'il est ou que ce qu'il *paraît*. Dans ce sens, les exigences de considération ou de prestige sont généralement plus secondaires, et ce malgré l'effet séducteur véhiculé par les sites de relogement.

Une connaissance approfondie des modalités d'intégration urbaine des habitants défavorisés semble donc indispensable à l'élaboration et à la réalisation de toute *politique de relogement durable*. Elle permet une meilleure évaluation des aspirations mais surtout des contraintes sociale, économique et spatiale qui affectent les populations les plus démunies.

Les recommandations que nous proposons pour réaliser une politique de relogement durable s'inspirent de ce cadre de réflexion général, des résultats de cette étude et des spécificités propres au contexte d'Ho Chi Minh-Ville. En premier lieu, ces recommandations proposent de mettre en œuvre une politique de relogement planifié qui tend à limiter au maximum la distance de relogement, c'est-à-dire l'écart qui sépare les modes de vivre et d'habiter des quartiers précaires de ceux qu'il est possible d'envisager dans le nouveau cadre résidentiel. L'objectif de cette stratégie est de donner aux communautés relogées la possibilité de reproduire leurs pratiques quotidiennes et leurs usages résidentiels, mais aussi de leur fournir un environnement construit favorable au développement de tactiques d'intégration urbaine.

En second lieu, ces recommandations visent également à instaurer une dynamique de développement durable qui doit tendre à prendre en compte les contraintes de l'environnement.

Finalement, ces recommandations, en s'inspirant des résultats de l'étude comparative entre grand programme et micro projet de relogement planifié, tentent de dépasser les conflits qui opposent souvent les partisans du "small is beautiful" à ceux qui prônent le "tout au global"¹⁴.

Participation et affirmation d'aspirations collectives

La mise en place d'un processus participatif nous semble être la condition première à la réalisation d'un programme de relogement durable, et ce tant au niveau de son élaboration, de sa réalisation que de son évaluation. Il doit permettre aux différents acteurs urbains (autorités, populations affectées, Organisations de masses, ONG, bénéficiaires, etc.) de faire valoir leurs aspirations légitimes à travers des mécanismes d'institutionnalisation du conflit. Cela est particulièrement valable pour les habitants exclus des institutions formelles qui sont souvent forcés à une certaine docilité sociale.

Axée dans une optique informative, compréhensive et éducative, la participation populaire devrait également être envisagée comme un dispositif de lutte contre l'exclusion et les inégalités sociales qui s'inscrirait dans une stratégie à long terme d'insertion sociale et de reconnaissance citoyenne des

que dans les sphères sociales et économiques. SCUDDER T., COLSON E., 1982, From Welfare to Development: A Conceptual Framework for the Analysis of Dislocated People. In Oliver-Smith A., Hansen A. (eds.), *Involuntary Migration and Resettlement: The Problems and Responses of Dislocated People*. Boulder, Westview Press.

¹³ Dans certains cas, elle peut vraiment être associée à une tactique de survie.

¹⁴ Relevons que nous reprenons dans nos propositions, plusieurs principes développés dans le cadre des recommandations internationales en matière de relogement forcé. Nous pensons tout particulièrement aux documents élaborés par les institutions internationales de financement comme la Banque mondiale (OD 4.30, OP 4.12), la Banque Asiatique de développement (Handbook on Resettlement), etc.

habitants les plus démunis. L'aménagement urbain participatif devrait également renforcer la dynamique communautaire des populations défavorisées et susciter l'affirmation d'aspirations collectives. Relevons encore que ce type de démarche devrait largement prendre en compte le bas niveau d'éducation de la majorité des populations démunies.

Réhabilitation et relogement planifié

Tout projet d'aménagement urbain devrait être élaboré avec comme objectif prioritaire de minimiser au maximum

les opérations de relogement planifié et de promouvoir à la place des politiques de réhabilitation de quartiers précaires. Au-delà des importantes économies réalisables (les coûts réels de la réhabilitation sont largement inférieurs à ceux du relogement), les politiques de réhabilitation devraient miser sur la réduction de la précarité des populations et l'amélioration de leur niveau de vie, comme condition indispensable à l'instauration d'une dynamique durable de rénovation de l'habitat. Ce type de politique contribue également à limiter les risques de gentrification des sites réhabilités.

Lorsque le relogement est indispensable, les autorités devraient envisager un aménagement urbain modeste dans le but de limiter des zones d'évacuation, et cela tant au niveau des grands programmes que des micro projets de relogement. Une attitude de ce type pourrait épargner une partie importante des habitants des risques d'exclusion inhérents à tout déplacement involontaire de lieu de résidence. De nombreuses études démontrent l'intérêt et l'efficacité des projets communautaires de réhabilitation qui aboutissent parfois à une amélioration sensible des conditions de vie du plus grand nombre et de l'environnement urbain. Ce type d'approche du développement urbain peut être envisagé comme une alternative réaliste à l'éradication massive des zones d'habitat précaire de Ho Chi Minh-Ville.

Capacité économique des foyers et de l'Etat

Afin de limiter les risques d'exclusion majeurs avant et après relogement (absence d'éligibilité, endettement, revente, etc.), les politiques de relogement des zones d'habitat précaire passent par l'élaboration de critères d'éligibilité équitables et par la mise en place d'un système de compensations, de subventions et de financement approprié. En effet, ce dernier devrait non seulement tenir compte de la capacité économique des foyers, mais également celle des pouvoirs publics.

En matière d'éligibilité, tous les foyers devraient pouvoir accéder à une alternative de relogement dans de bonnes conditions, et leurs statuts de résidence ou d'occupation ne devraient pas être une entrave à l'obtention de compensations et de mesures de réhabilitation. Une attention particulière devrait également être donnée aux groupes les plus démunis (illégaux, pauvres, femmes, vieux, enfants).

Pour les compensations, il s'agit de dédommager l'ensemble des foyers déplacés à la valeur de remplacement (coûts du marché plus frais engendrés par le relogement) de toutes les pertes encourues. Pour cela, il est indispensable que les autorités atténuent les différences de traitement entre habitants légaux et illégaux, engendrées par leurs statuts d'occupation, de résidence ou professionnel. De plus, à la place d'apports financiers, les autorités pourraient négocier avec les familles évacuées des compensations en nature (terrains, matériaux, opportunité de travail, etc.).

En ce qui concerne les subventions, elles devraient être optimisées (ciblage et dosage) dans le but de minimiser les risques de revente spéculative et d'assurer la "réplicabilité" des politiques qui visent à l'éradication des zones d'habitat précaire.

Il faut rappeler ici que les besoins en logements à Ho Chi Minh-Ville sont massifs depuis plusieurs décennies. Les estimations des besoins annuels moyens de logements sociaux neufs, pour la période 2000-2010, représentent 5'600'000 m² par an (750'000'000 USD, soit 2.3% du PNB); pour la période 2010-2020, 6'500'000 m² par an (900'000'000 USD, soit 2.8% du PNB). À titre comparatif, l'effort de l'État portant sur la période 1996-2000 a été évalué entre 67 et 100'000'000 USD, soit 0.2-0.3% du PNB¹⁵.

La prise en compte des contraintes budgétaires de l'Etat passe aussi par une évaluation objective et une internalisation de tous les coûts induits par le relogement planifié¹⁶. Si une politique de relogement durable devrait limiter tout subside étatique, elle peut envisager de recourir à des subventions croisées en exigeant une participation financière des bénéficiaires des opérations (bénéficiaires de l'aménagement des zones évacuées, acheteurs, etc.).

Finalement, le système de financement des nouveaux logements devrait s'appuyer sur des taux d'intérêt proches de ceux du marché et sur un amortissement suffisamment long pour réduire le montant des remboursements (20 ans par exemple). Les charges financières induites par le système de financement (intérêts, amortissement, loyers, etc.) ne devraient pas dépasser la capacité économique des foyers. Il est

¹⁵ VILLES EN TRANSITION, 2002, *Analysis of Low-Cost Housing Standards in Ho Chi Minh City*, Bureau de l'Architecte en Chef de HCMV-Ambassade de France au Vietnam-World Bank, HCMV.

¹⁶ On pense ici aux coûts liés aux compensations, à l'acquisition et l'aménagement des sites de relogement, à la construction, au système de financement, au déménagement, aux programmes de support socioéconomique, à la maintenance, etc.

généralement admis que le montant des charges financières ne devrait pas dépasser 10 à 15% du revenu des familles défavorisées¹⁷.

Alternatives et coûts de relogement

En matière de relogement planifié, il est indispensable que les pouvoirs publics proposent plusieurs alternatives de relogement adaptées et financièrement accessibles aux foyers évacués.

Dans cette optique, la typologie généralement coûteuse des immeubles collectifs pourrait être remise en question au profit d'alternatives verticales plus économiques¹⁸ ou d'autres solutions mieux adaptées aux modes de vie des populations précarisées. De nombreuses études montrent que les approches de type sites & services (parcelles viabilisées et autoconstruction) donnent de meilleurs résultats en terme de conséquences socioéconomiques pour les habitants. Dans notre cas, il s'agirait de proposer aux foyers des terrains viabilisés¹⁹ de taille réduite²⁰, si possible équivalents à ceux qui sont expropriés par l'Etat et de favoriser un processus d'autoconstruction ou d'autoproduction de l'habitat.

Sur le plan de la localisation des sites de relogement, on constate une fois de plus que le relogement sur place ou à proximité du site d'évacuation limite les risques de déstructuration des réseaux socioéconomiques. De plus, cela permet aux foyers de maintenir un accès aux infrastructures, aux équipements publics et aux opportunités d'emplois sensiblement identique à celui dont ils bénéficieraient avant le relogement.

En ce qui concerne la sécurité résidentielle, le relogement devrait également permettre aux foyers de régulariser leur statut de résidence (permis de résidence) et d'occupation (droit d'usage du sol, droit de propriété de la maison/de l'appartement). Au-delà du caractère stressant induit par les situations non légales, elles peuvent constituer un handicap économique (amendes, pots-de-vin, etc.) et éducatif (non accès aux institutions scolaires pour les enfants).

Finalement, pour ce qui en est de la taille des opérations, elle devrait favoriser les échelles réduites, celle des micro projets. En effet, la participation, la mobilisation, et la responsabilisation des habitants, mais aussi le contrôle des comportements individuels et collectifs se révèlent plus faciles à mettre en œuvre au sein d'unités sociales restreintes. Enfin, le dynamisme économique des travailleurs informels dépend de la valorisation des circuits économiques de proximité qui favorisent une diversification des relations symbiotiques et des modes de production. Cela n'est réalisable qu'au niveau d'entité socio spatiale réduite.

Mesures de soutien socioéconomique

Afin d'éviter au maximum les effets d'exclusion engendrés par le relogement planifié, les alternatives de relogement proposées par l'Etat devraient tendre à préserver au maximum la cohésion communautaire des populations déplacées. Il s'agit donc d'éviter, dans la mesure du possible, les modes de relogement individuels qui entraînent l'éclatement du groupe social.

En plus de cela, une intégration réussie des habitants dans les sites de relogement nécessite la mise en place de mesures de soutien social et économique. Elles devraient viser à instaurer une dynamique de développement communautaire fondée sur la consolidation des structures familiales, des relations de solidarité et l'élargissement des réseaux économiques de proximité, indispensables à la survie des plus pauvres en milieu urbain. Le soutien aux foyers déplacés doit être assuré durant toute la période de transition post-relogement, de façon à restaurer ou si possible à améliorer leurs conditions de vie et leur niveau de revenus.

Finalement, lorsque le relogement n'est pas réalisé sur place ou à proximité des sites évacués, il est important de les préparer à une arrivée massive de nouveaux résidents.

Cadre légal, procédures et organisation institutionnelle

Les institutions politiques et administratives impliquées de près ou de loin dans les programmes de relogement planifié à Ho Chi Minh-Ville sont nombreuses, et ce particulièrement dans les grands programmes de relogement planifié. Cela contribue à une mauvaise définition de leurs rôles et responsabilités, mais aussi à la multiplication et l'incohérence des documents légaux et des procédures.

Ces différents éléments, ainsi qu'une forme de diffusion du pouvoir due à la décentralisation, semblent constituer un terrain favorable au développement de dérives clientélistes et de pratiques de corruption.

¹⁷ UNDP, 1996, *Living in Asian Cities*. New York, United Nations, SWAN P.J., WEGELIN E.A., PANCHEE K., 1983, *Management of Sites and Services Housing Schemes: The Asian Experience*. Chichester, John Wiley and Sons-IHS

¹⁸ Il s'agirait en premier lieu de miser sur la densification des sites et la réduction des coûts de construction.

¹⁹ comprenant des infrastructures de base (rues en latérite, eau, électricité, égout, drainage) et conçus en respectant des standard minimaux.

²⁰ La taille des parcelles devrait se situer entre 30 et 50m².

Le relogement planifié devrait être réalisé à travers des structures administratives plus légères, plus flexibles et moins hiérarchisées dans le but de permettre aux pouvoirs publics d'exercer un contrôle plus efficace de la mise en œuvre des opérations.

Pour cela, il s'agit de mettre l'accent sur la planification, la gestion et l'évaluation des activités, mais aussi sur la mise en place d'une structure organisationnelle efficace dans le but de limiter la durée des projets. Cela pourrait passer par la création, au niveau municipal, d'une unité administrative spécialisée dans les opérations de relogement planifié²¹.

²¹ Relevons ici qu'une prise de conscience de ces problèmes semble être à l'ordre du jour à Ho Chi Minh-Ville. Des tentatives de mise en réseau de certaines institutions sont en train de se mettre en place dans le but d'assurer une meilleure coordination d'ensemble à l'échelle municipale. A titre d'exemple, ODAP (Official Development Assistance Partnership) est une plate-forme de développement qui regroupe les plus grands investisseurs de l'urbain présents à Ho Chi Minh-Ville (WB, ADB, JIBIC, BTC, etc.). Cependant, son rôle reste consultatif et souffre d'un manque de pouvoir décisionnel. Ho Chi Minh-Ville présente aujourd'hui la contradiction de concentrer le plus de bailleurs internationaux au monde sans outils de coordination globale. En effet, la configuration actuelle souffre toujours d'un essaimage et une multiplication des bureaux de projets.

BIBLIOGRAPHIE

A

- ABBOTT J., 1996, *Sharing the city, community participation in urban management*. London, Earthscan.
- ACRES INTERNATIONAL LIMITED, 1997, *Vietnam National Resettlement Policy Project (NRPP)*. Report n° 1 & n° 2, Hanoi, Acres International.
- ASIAN DEVELOPMENT BANK, 1998, *Handbook on Resettlement: A Guide to Good Practice*. Manila, ADB.
- AGUSTONI-PHAN N., 1995, *Viêt-nam: nouveau dragon ou vieux tigre de papier?* Genève, Olizane.
- ALDRICH B.C., SANDHU R.S., 1995, The Global Context of Housing Poverty. In Aldrich B.C., Sandhu R.S (eds.), *Housing the Urban Poor: Policy & Practice in Developing Countries*. London, Zed Books Ltd.

B

- BALAZE C., 1995, *Villages du Sud Viêt-Nam*. Paris, L'Harmattan.
- BARBIERI M., ALLMAN J., PHAM BICH SAN, NGHUYEN MINH THANG, 1995, La situation démographique du Viêt Nam. In *Population*, n° 3, pp. 621-652.
- BASSAND M. ET AL., 1996, *Développement durable, métropolisation et pollutions des ressources naturelles à Ho Chi Minh Ville, Vietnam*. Lausanne et HCMV, EPFL-ENCO.
- BASSAND M., THAI THI NGOC DU, TARRADELLAS J., CUNHA A., BOLAY J.-C. (éds.), 2000, *Métropolisation, crise écologique et développement durable: l'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam*. Lausanne, PPUR.
- BELANGER D., 1997, Changements familiaux au Vietnam depuis 1960: trente années de formation de couple à Hanoi. In *Autrepart, familles du Sud*, n° 2, Paris, ORSTOM, pp. 31-51.
- BELGIAN ADMINISTRATION DEVELOPMENT COOPERATION (BADC), 1998a, *Tan Hoa-Lo Gom Analysis: Results for the Definition of PMU 415 Pilot Projects*. HCMC, Canal TH-LG Sanitation and Urban Upgrading Project (PMU 415), BADC.
- BELGIAN ADMINISTRATION DEVELOPMENT COOPERATION (BADC), 1998b, *Tan Hoa-Lo Gom Project. Results of 400 Sample Socio-economic Survey*. HCMC, Canal TH-LG Sanitation and Urban Upgrading Project (PMU 415), BADC.
- BENKIRANE R., 1993, *Bidonville et recasement: modes de vie à Karyan Ben M'sik (Casablanca)*. Diplôme de recherche, Genève, IUED.
- BERESFORD M., 1988, *Vietnam: Politics, Economics and Society*. New York, Pinter Publishers.
- BOLAY J.-C., 1998, Ho Chi Minh Ville: chronique d'une métropolisation annoncée. In *Urbanisme*, n° 303, pp. 14-19.
- BOLAY J.-C., CARTOUX S., CUNHA A., THAI THI NGOC DU, BASSAND M., 1997, Sustainable Development and Urban Growth: Precarious Habitat and Water Management in HCMC, Vietnam. In *Habitat International*, vol. 21, n° 2, pp. 185-197.
- BOLAY J.-C., THAI THI NGOC DU, 1999, Sustainable Development, Urbanization and Environmental Risks: The Priority of Local Actions in Ho Chi Minh City, Vietnam. In *Journal of Urban Technology*, vol. 6, n° 2, pp.65-85.
- BOND T. ET AL., 1999, *Poverty in Ho Chi Minh City: Results of Participatory Poverty Assessments in Three Districts*. HCMC, Save The Children.
- BRAZIER C., 1992, *Vietnam: The Price of Peace*. Oxford, OXFAM.
- BROCHEUX P., HEMERY D., 1995, *Indochine: la colonisation ambiguë (1858-1954)*. Paris, La Découverte.
- BRUN J., 1993, la mobilité résidentielle et les sciences sociales: transfert de concept et questions de méthodes. In *Les Annales de la Recherches Urbaine*, n° 59-60, pp. 3-13.
- BUI DINH THANH, 2001, Relations entre les aspects économiques et sociaux du développement au Vietnam. In *Alternatives Sud*, vol. 8, n° 1, pp. 143-160.

C

- CAMROUX D., 2001, Dynamique de désintégration. Quand s'essoufflent les "tigres" asiatiques. In *Le monde diplomatique*, février 2001, pp. 6.
- CARTIER-BRESSON J., 2000, Corruption, libéralisation et démocratisation. In *Revue Tiers-Monde*, vol. 41, n° 161, pp. 9-22.
- CARTOUX S., 1997, *L'Habitat spontané à Hô Chi Minh-Ville: des quartiers en transition*. DEA, Villes et Sociétés, Université Lyon Lumière, Institut d'Urbanisme de Lyon.

- CARTOUX S., DE REBOUL H., 1995, *Le "logement social" à Hô Chi Minh-Ville, Vietnam*. Hô Chi Minh-Ville, ENDA Vietnam.
- CASSEN B., 1995, Du bon usage des "valeurs asiatiques": un concept sur mesure né à Singapour et à Kuala-Lumpur. In *Le Monde Diplomatique*, août 1995, p.2.
- CERNEA M.M., 1993, *The Urban Environment and Population Relocation*. WB Discussion Paper n° 152, Washington DC, The World Bank.
- CERNEA M.M., 1996, *Public Policy Responses to Development-Induced Population Displacements*. WB Reprint Series n° 479, Washington DC, The World Bank.
- CERNEA M.M., 1997, *The Risks and Reconstruction Model for Resettling Displaced Population*. Washington DC, The World Bank.
- CERNEA M.M., GUGGENHEIM S.E. (eds), 1993, *Anthropological Approaches to Resettlement: Policy, Practice, and Theory*. Boulder, Westview Press.
- CERNEA M.M. (ed.), 1999, *The Economics of Involuntary Resettlement. Questions and Challenges*. Washington DC, The World Bank.
- CLÉMENT P., CLÉMENT-CHARPENTIER S., GOLDBLUM C. (éds.), 1995, *Cités d'Asie*. Les Cahiers de la recherche architecturale, n° 35-36, Paris, Editions Parenthèses.
- COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON (AGENCE D'URBANISME), 1995, *Bilan 1994 de la coopération décentralisée (Grand Lyon-HCMV) sur la réglementation urbaine*. Communauté Urbaine de Lyon, Lyon-HCMV.
- COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON (AGENCE D'URBANISME), 1995, *L'urbanisme de HCMV: Perspectives et projets des services municipaux*. Rapport de synthèse, Communauté Urbaine de Lyon, Lyon-HCMV.
- COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON (AGENCE D'URBANISME), 1996, *Comprendre l'urbanisme à HCMV: clés de lecture*. Communauté Urbaine de Lyon, Lyon-HCMV.
- COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON (AGENCE D'URBANISME), 1996, *Etude préparatoire à la révision du schéma directeur du 1^{er} arrondissement de HCMV*, Communauté Urbaine de Lyon, Lyon-HCMV.

D

- DAVIDSON F., ZAAIJER M., PELTENBURG M., FRITSCHI B., 1993, *Urban Relocation: Policy and Practice. Proceedings of an Expert Meeting on Urban Relocation Held at IHS, Rotterdam, The Netherlands, February 1992*. Rotterdam, IHS.
- DAVIDSON F., ZAAIJER M., PELTENBURG M., RODELL M., 1993, *Relocation and Resettlement Manual: A Guide to Managing and Planning Relocation*. Rotterdam, IHS.
- DELALANDE P., 2000, Le parti communiste vietnamien est-il apte à conduire le développement? In *Revue Canadienne d'Etudes du Développement*, vol. 21, n° 2, pp. 323-350.
- DELALANDE P., 2000, *Le Viêt Nam face à l'avenir*. Paris, L'Harmattan.
- DESBARATS J., 1987, Population Relocation Programs in Socialist Vietnam. Economic Rationale or Class Struggle? In *Indochina Report*, n° 11.
- D'MONTE D., 2000, Corruption, Safety and Environmental Hazard in Asian Societies. In *Economic and Political Weekly*, vol. 35, n° 33, pp. 2959-2968.
- DO THAI DONG, 1994, Economie de marché et transformations sociales au Vietnam. In *Alternatives Sud*, vol. 1, n° 2, pp. 121-134.
- DOLLAR D., GLEWWE P., LITVACK J. (eds), 1998, *Household Welfare and Vietnam's Transition*. Washington DC, The World Bank.
- DRAKAKIS-SMITH D., KILGOUR A., 2001, Sustainable urbanisation and environmental issues in Vietnam. In Adger W.N., Kelly P.M., Nguyen Huu Ninh (eds), 2001, *Living with Environmental Change. Social vulnerability, adaptation and resilience in Vietnam*. London, Routledge.

E

- ECONOMIC INTELLIGENCE UNIT, 1998, *Vietnam, Country profile 1998-1999*. London, EIU.
- ENCO, 1995, *Ho Chi Minh City and its Environmental Problems*. HCMC, ENCO.
- ENVIRONMENT AND URBANIZATION, 1994, *Evictions*, vol. 6, n° 1, London, Environment and Urbanization, IIED.

F

- FERAY P.-R., 1996, *Le Vietnam: des origines lointaines à nos jours*. Paris, PUF.
- FORBES D.K., 1990, *Urbanisation and Urban Growth in Vietnam 1979-1989*. Research Note n° 11, Canberra, The Australian National University.

FORBES D.K., HULL T.H., MARR D.G., BROGAN B., 1991, *Doi Moi: Vietnam's Renovation Policy and Performance*. Canberra, The Australian National University.

FRANCIS P., 1999, Involuntary Resettlement in Urban Development: Plan, Performance and Outcome in the WB-funded Antananarivo plain Project, Madagascar. In *Journal of Refugee Studies*, vol. 12, n° 2, pp. 180-202.

G

GAILLARD M.-N., NIEBUDEK J., 1995, *Hô Chi Minh-Ville, le spontané et la ville planifiée*. Mémoire de fin d'études. Versailles, Ecole d'Architecture de Versailles.

GAUDIER M., 1993, *Pauvretés, inégalités, exclusions: renouveau des approches théoriques et des pratiques sociales*. Série bibliographique n° 17, Genève, Institut international d'études sociales

GOLDBLUM C., 1988, *Métropoles de l'Asie du Sud-Est: stratégies urbaines et politiques du logement*. Paris, L'Harmattan.

GOLDBLUM C., 1996, L'Asie du Sud-Est. In Paquot T. (éd.), *Le monde des villes*. Paris, Editions Complexe, pp. 169-186.

GOLDBLUM C., 1999, *Les grandes régions urbaines de l'Asie du Sud-Est entre crise et métropolisation. Enjeux et perspectives de coopération*. 9^{ème} Conférence générale de l'EADI: "L'Europe et le Sud à l'aube du 21^{ème} siècle", Paris, GEMDEV-EADI.

GOODKIND D., 1995, Rising Gender Inequality in Vietnam since Reunification. In *Pacific Affairs*, vol. 68, n° 3, pp. 342-359.

GUBRY P., HUGUET J.W., TRUONG SI ANH, VU THI HONG, 1996, *Ho Chi Minh Ville, de la migration à l'emploi*. Les dossiers du CEPED, n° 40, Paris, CEPED.

GUBRY P., HUGUET J.W., DOAN MAU DIEP, TRINH KHAC THAM, 1996, *L'émergence des migrations spontanées au Vietnam: le cas de Vung Tau et de Dong Nai*. Les dossiers du CEPED, n° 45, Paris, CEPED.

GUBRY P. (DIR), 2000, *Population et développement au Viêt-Nam*. Paris, Kharthala-CEPED.

GUNNEWIEK H.K., MOSSELMAN C., 1995, *Housing in Ho Chi Minh City: A Study of Slum Upgrading and Redevelopment*. Urban Research Working Papers n° 39, Amsterdam, DCA/SD, Vrije Universiteit.

H

HEMERY D., 1991, Vietnam, Laos, Cambodge: l'incertitude indochinoise. In *Problèmes politiques et sociaux*, n° 647-648, Paris, La Documentation française.

HENAFF N., 2001, Les fonctionnaires vietnamiens dans la transition. In *Autrepart*, n° 20, pp. 145-160.

HIRSCHMAN C., VU MANH LOI, 1996, Family and Household Structure in Vietnam: Some Glimpses from a Recent Survey. In *Pacific Affairs*, vol. 69, n° 2, pp. 229-249.

HONG TAM, 1998, Alerte à propos des nouveaux Nhieu Loc-Thi Nghe (en Vietnamien). In *Phu Nu*, HCMV, 23 mai.

I

INSTITUTE OF ECONOMIC RESEARCH OF HCMC (IER), 1997, *Survey of Spontaneous Migration to HCMC*. HCMV, IER.

IRVIN G., 1997, Vietnam: Adjustment, Growth and Poverty. In *Journal of International Development*, vol. 9, n° 6, pp. 783-801.

K

KOLKO G., 1995, Une nouvelle classe directement issue de l'ancienne. Moscou, Pékin, Hanoï: les prédateurs du pouvoir. In *Le monde diplomatique*, décembre 1995, pp. 10-11.

KOLKO G., 2001, China and Vietnam on the Road to the Market. In *Journal of Contemporary Asia*, vol. 31, n° 4, pp. 431-440.

KONINCK R. DE, 1994, *L'Asie du Sud-Est*. Paris, Masson.

KOOL M.L., VERBOOM D., VAN DER LINDEN J.J., 1989, Squatter Settlement Improvement and Displacement: A Review of Concepts, Theory and Comparative Evidence. In *Habitat International*, vol. 13, n° 3, pp. 187-199.

L

LAND AND HOUSING DEPARTMENT (HCMC), 1995, *Housing in Ho Chi Minh City*. HCMC, LHD.

LAVIGNE M., 1999, *Economie du Vietnam. Réforme, ouverture et développement*. Paris, L'Harmattan.

- LE DANG DOANH, 2001, Où en est l'économie vietnamienne après 10 ans de politique de rénovation? In *Alternatives Sud*, vol. 8, n° 1, pp. 143-160.
- LEAF M., NGUYEN QUANG VINH, 1996, *Vietnam's Popular Housing: A Case Study from Ho Chi Minh City*. Research Report, Vancouver-HCMC, UBC-NCSSV.
- LE BRIS E., TAILLARD C., 1998, Régionalisation et urbanisation dans le Centre du Vietnam: les dimensions scientifiques du débat sur l'aménagement du territoire. In *L'Espace géographique*, n° 2, pp. 97-109.
- LINDFIELD M., DU PHUOC TAN, 1997, *The Tau Hu Canal Rehabilitation Prefeasibility Study*. National Project VIE/95/051, HCMV, AHURI-IER.

M

- MATRAS-GUIN J., TAILLARD C., 1992, *Habitations et habitat d'Asie du Sud-Est continentale: pratiques et représentations de l'espace*. Paris, L'Harmattan.
- MÉDARD, J.-F., 2000, Clientélisme politique et corruption. In *Revue Tiers-Monde*, vol. 41, n° 161, pp. 75-88.
- MEERTENS D., 2001, Populations déplacées en Colombie et insertion urbaine. In *Annales de la recherche urbaine*, n° 91, pp. 118-127.
- MEHRA R. ET AL., 1996, Women in Waste Collection and Recycling in Ho Chi Minh City. In *Population and Environment*, a Journal of Interdisciplinary Studies, vol. 18, n° 2, pp. 187-199.
- MEJIA M.C., 1996, Involuntary Resettlement of Urban Population: Experiences in World Bank-Financed Development Projects in Latin America. Washington DC, The World Bank.
- METZGER R., 2000, Sustainable slum upgrading, architectural analysis of a slum in ward 15. HCMC, EPFL.
- MINH CHAU TRAN, 1997, *Slums, Low-Income Housing Strategy and Gender: a Case Study of HCMC*. Research Paper, Ithaca NY, Cornell University.
- MIRAS C. DE, QUERTAMP F., 1999, Expansion économique et urbanisation au Vietnam: la périurbanisation paradoxale de Hanoi. In *REGARDS*, n° 15, UMR 9937, CNRS-IRD.
- MITLIN D., SATTERTHWAIT D., 1994, *Cities and Sustainable Development*. Background paper for Global Forum 94 in Manchester, London, International Institute for Environment and Development.
- MONTES M.F., 1997, *Viet Nam: Transition as a Socialist Project in East Asia*. Helsinki, World Institute for Development and Economic Research.
- MURRAY G., 1997, *Vietnam: Dawn of a New Market*. Folkestone, China Library.
- MYA THAN, JOSEPH L.H. TAN, 1993, *Vietnam's Dilemmas and Options: The Challenge of Economic Transition in the 1990s*. Singapore, Institute of Southeast Asian Studies, AERU.

N

- NGUYEN DUC NHUÂN, 1984, Contraintes démographiques et politiques de développement au Viet-Nam 1975-1980. In *Population*, n° 2, pp. 313-338.
- NGUYEN PHUONG CHI, 1997, *Le secteur privé du bâtiment a-t-il un intérêt à investir dans les logements sociaux ? Le cas de HCMV*. Mémoire de recherche, HCMV, Centre Franco-Vietnamien de Formation à la Gestion (CFVG).
- NGUYEN-ROUAULT F., 2001, Le culte des ancêtres dans la famille Vietnamienne. In *Hommes et Migrations*, n° 1232, pp. 26-33.
- NGUYEN VU HOP, 2000, *Enquête auprès des premières familles relogées à Binh Trung Dong*. HCMV, VeT.
- NIEBUDEK J., 1999, *Quelques éléments de connaissance sur les familles de Binh Trung Dong devant être prochainement relogées*. HCMC, VeT.
- NORLUND I., GATES C.L., VU CAO DAM, 1995, *Vietnam in a Changing World*. Nordic Institute of Asian Studies, Richmond, Curzon Press Ltd.
- NUGENT N., 1996, *Vietnam: The Second Revolution*. Brighton, In Print Publishing Ltd.

O

- OLIVER-SMITH A., 1991, Involuntary Resettlement, Resistance and Political Empowerment. In *Journal of Refugee Studies*, vol. 4, n° 2, pp. 132-149.
- OLIVER-SMITH A., HANSEN A. (eds), 1982, *Involuntary Migration and Resettlement: The Problems and Responses of Dislocated People*. Boulder, Westview Press.
- ODIN X., 1999, Le Doi Moi et l'évolution du travail au Vietnam. In *Revue Tiers-Monde*, vol. 40, n° 158, pp. 377-396.

P

- PAPIN P., 2000, Un mode de transition asiatique. Au Vietnam, le Parti contre l'Etat. In *Le monde diplomatique*, février 2000, pp. 10-11.
- PARENTEAU R., 1997, *Habitat et environnement urbain au Viêt-nam. Hanoi et Hô Chi Minh-Ville*. Paris-Ottawa, Karthala-CRDI.
- PAUGAM S. (éd.), 1996, *L'exclusion, l'état des savoirs*. Paris, La Découverte.
- PELTENBURG M., DU PHUOC TAN, 1997, *Relocation and Resettlement within the Context of Tau Hu Canal Rehabilitation Pilot Project*. National Project VIE/95/051, HCMV, IHS-IER.
- PERNIA E.M., 1992, Southeast Asia. In Stren R., White R., Withney J., (eds), *Sustainable Cities. Urbanization and the Environment in International Perspective*. Boulder, Westview Press.
- PHAN ANH QUAN TO, 1996, NGO Community Participation in Vietnam. In ENDA-VeT, *Hô Chi Minh Ville, développement tout azimuth*. HCMV, ENDA-VeT.
- PHAN THI CHU TRUYÊN, 1997, *La construction du logement social à HCMV: Peut-on réduire les coûts?* Mémoire de recherche, HCMV, Centre Franco-Vietnamien de Formation à la Gestion (CFVG).
- PHILSSA, 1996, *Socialised Housing in the Philippines. A Compilation of Housing Laws and Others Reference Materials. Eviction and Relocation, vol. 4*, Bangkok, PHILSSA.

Q

- QUACH-LANGLLET T., 1991a, Saigon, capitale de la république du Sud Vietnam (1954-1975), ou une urbanisation sauvage. In Lafont P.B. (éd.), *Péninsule indochinoise: études urbaines*. Paris, l'Harmattan.
- QUACH-LANGLLET T., 1991b, Aperçu sur Ho Chi Minh-Ville 1990. In Lafont P.B. (éd.), *Péninsule indochinoise: études urbaines*. Paris, l'Harmattan.

R

- REVUE TIERS-MONDE, 1995, *Pauvretés*. Vol 36, n° 142, Paris, PUF.
- RICHER P. (éd.), 1999, *Crises en Asie du Sud-Est*. Paris, Presses de Sciences Po.
- RIST G., 1996, *Le développement: Histoire d'une croyance occidentale*. Paris, Presses de Sciences Po.
- RUSCIO A. (éd.), 1989, *Viet Nam: l'histoire, la terre, les hommes*. Paris, l'Harmattan.

S

- SALAMA P., VALIER J., 1994, *Pauvretés et inégalités dans le tiers monde*. Paris, La Découverte.
- SCUDDER T., COLSON E., 1982, From Welfare to Development: A Conceptual Framework for the Analysis of Dislocated People. In Oliver-Smith A., Hansen A. (eds), *Involuntary Migration and Resettlement. The Problems and Responses of Dislocated People*. Boulder, Westview Press.
- SON NAM, 1999, Le patrimoine de Saigon. In Dovert S., Le Quang Ninh, (éds.), *Saigon 1698-1998: architectures, urbanismes*. Ho Chi Minh Ville, Nha Xuat Ban.
- STREN R., WHITE R., WHITNEY J. (eds), 1992, *Sustainable Cities: Urbanization and the Environment in International Perspective*. Boulder, Westview Press.
- SWAN P.J., WEGELIN E.A., PANCHEE K., 1983, *Management of Sites and Services Housing Schemes: The Asian Experience*. Chichester, John Wiley and Sons-IHS.

T

- THAI THI NGOC DU, 2000, Socioeconomic characteristics and preferences for resettlement options of households to be relocated in Ward 11, District 6. Preliminary results of survey. HCMC, PMU415.
- THAI THI NGOC DU, 1996a, Métropolisation, gestion des villes et habitation à Ho Chi Minh-Ville. In *Cahiers d'Outre-Mer*, n° 196, pp. 377-386.
- THAI THI NGOC DU, 1996b, Le secteur informel à Ho Chi Minh-Ville. In *Cahiers d'Outre-Mer*, n° 196, pp. 387-396.
- TOLOTTI S., 1995, Vietnam: capitalisme now. In *Croissance*, n° 383, pp. 26-29.
- TON THAT NGUYEN THIEM, 1996, Modernisme, modernité, modernisation: itinéraire de la société civile au Vietnam. In *Transitions*, vol. 37, n° 1, pp. 165-198.
- TRAN VAN BICH ET AL., 1999, Household Credit. In Haughton D., Haughton J., Bales S., Truong Thi Kim Chuyen, Nguyen Nguyet Nga (eds), *Health and Wealth in Vietnam*. Singapore, ISAS.
- TRIFT N., 1987, Difficult Years: Ideology and Urbanisation in South Vietnam, 1975-1986. In *Urban Geography*, vol. 5, n° 8, pp. 420-439.

TRIFT N., FORBES D., 1986, *The Price of War, Urbanisation in Vietnam 1954-1985*. London, Allen and Unwin Publishers Ltd.

U

UNCHS, 1991, *Evaluation of Relocation Experience*, Nairobi, UNCHS/Habitat.

UNDP, 1996, *Living in Asian Cities*. New York, United Nations.

V

VIENNE M.-S. DE, 1994, *L'économie du Viet-Nam (1955-1995)*. Paris, CHEAM.

VILLES EN TRANSITION (VET), 1998, *Etude d'aménagement: projet pilote pour la réhabilitation du quartier Tan Dinh, Ho Chi Minh Ville*. HCMV, VET.

W

WADBLED M., 1997, Une approche du Viêt Nam: les apports extérieurs dans la construction de l'identité vietnamienne. In *Passerelles*, n° 14, pp. 33-50.

WALTER T.S., 1995, Bilan et perspectives de l'économie vietnamienne. In *Problèmes économiques*, n° 2-410, pp. 30-32.

WORLD BANK, 1991, *Operational Directive OD 4.30. Involuntary Resettlement*. Washington DC, The World Bank.

WORLD BANK, 1991, *Resettlement and Development. A Bankwide Review of Projects Involving Involuntary Resettlement, 1986-1993*. Washington DC, Environmental Department, The World Bank.

WORLD BANK, 1995, Vietnam: Environmental Program and Policy Priorities for a Socialist Economy in Transition. Report No.13200-VN, 2 vol., Washington, World Bank.

Wust S., 2000, Expertise in Relocation Policy for the Canal Tan Hoa-Lo Gom Sanitation and Urban Upgrading Project, report N°1, IREC-EPFL, Lausanne, Mai 15, 28p.

WUST S., 2001a, Métropolisation, habitat précaire et relogement forcé: entre phénomènes d'exclusion et tactiques populaires d'intégration. Le cas du canal Nhieu Loc-Thi Nghe à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam. Thèse de doctorat, Lausanne, EPFL.

WUST S., 2001b, Die Metropolisierung von Ho Chi Minh Stadt. In *StadtBauwelt*, n°151, pp.40-49.

Wust S., Bolay J.-C., Thai Thi Ngoc Du, 2002, Metropolization and the ecological crisis: precarious settlements in Ho Chi Minh City, Vietnam. In *Environment & Urbanization*, Vol. 14, n° 2, pp.211-224.