

**PROGRAMME DE
RECHERCHE
URBAINE POUR LE
DÉVELOPPEMENT**

Action concertée incitative du fonds de solidarité prioritaire du ministère des Affaires étrangères, conduite par le Gemdev et l'Isted

Synthèse des résultats

Juin 2004

Responsable scientifique
Sébastien Wust,
Laboratoire de sociologie urbaine
(LASUR),
Ecole Polytechnique fédérale de
Lausanne (EPFL), Suisse

Equipe de recherche
Jean-Claude Bolay
Yves Pedrazzini
Frank Castiglioni
Jan Niebudek
Ludovic Dewaele
Pho Danh
Van Thi Ngoc Lan
Nguyen Quang Vinh
Tran Dan Tam
Tran Thai Ngoc Thanh

**Enjeux du relogement des
zones d'habitat précaire
à Hô Chi Minh-Ville :
entre grands programmes
et micro projets**

Vietnam

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

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. Le programme de grande envergure du canal Nhieu Loc-Thi Nghe et le micro projet du quartier Binh Trung Dong (District 2) 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 intéressons à mesurer les impacts socioéconomiques qui accompagnent souvent les opérations de relogement.

À travers l'analyse comparative d'un grand programme (Nhieu Loc-Thi Nghe) et d'un micro projet local (Binh Trung Dong) de relogement planifié, la recherche que nous menons à Ho Chi Minh-Ville vise à comprendre, dans un contexte de métropolisation avancée, les logiques et les mécanismes générateurs d'effets socioéconomiques, et ce tant au niveau des coûts que des bénéfices sociaux engendrés. Il s'agira également de formuler des recommandations visant à éviter ou à réduire les effets les plus néfastes.

CADRE THÉORIQUE

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 métropolisation¹ 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 précaire² 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 planifié³, 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 la synthèse. Nous insisterons à la fois sur les éléments de divergences qui différencient ces deux types d'opérations, que sur les similitudes. Nous verrons alors, qu'au-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 quatre à six 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 USD) à 100'000'000 VND (9'000 USD) 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 USD), 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 dix ans. Enfin, le droit d'usage du terrain est proposé en location pour un montant largement subventionné de 30'000 VND (2 USD) par mois.

Les mesures de soutien socioéconomiques :

Mis à part une allocation de soutien équivalente à une ration de riz de six 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 cinq 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).

La disponibilité foncière d'une métropole asiatique :

La situation foncière du projet Binh Trung Dong est périurbaine et en voie d'urbanisation avec ainsi une contrainte foncière moindre. Nhieu Loc-Thi Nghe, de part la massivité du relogement et la multiplicité des sites d'éviction-relogement (20.000 foyers), fut beaucoup plus contraint par la réalité foncière.

Le processus de légalisation et la sécurisation résidentielle :

tous les habitants de Binh Trung Dong étaient éligibles au relogement, quel que soit leur statut de résidence et/ou d'occupation du sol. Ils sont devenus propriétaires légaux de leur logement (permis de construire délivré en bonne et due forme) et officiellement locataires de leur parcelle de terrain (délivrance formelle d'un bail de location accordée pour deux ans avec promesse de légalisation totale à

terme et connue de manière officielle). Cela est le résultat d'une solution juridique négociée localement et presque au cas par cas qui place les habitants dans une précarité résidentielle en même temps que la perspective de voir son statut de légalité amélioré à terme. Le projet Nhieu Loc-Thi Nghe opérait une sélection des foyers éligibles au relogement sur la base de leur statut de légalité avant relogement⁵. En conséquence de quoi le projet Nhieu Loc-Thi Nghe présente la mise en œuvre d'un cadre juridique (compensations et titres de propriété et d'occupation) plus strict et clair pour les habitants.

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 (910 USD). 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 solda 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. Éloignés 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 planifié. 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.

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.).

Finalement 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, la moitié des foyers enquêtés 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 USD). Certains foyers ont emprunté plus de 10'000'000 VND (670 USD), 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 USD) pour des revenus souvent inférieurs à 2'000'000 VND (134 USD).

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 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 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, 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 payement 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 leur 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. 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 oblige 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.

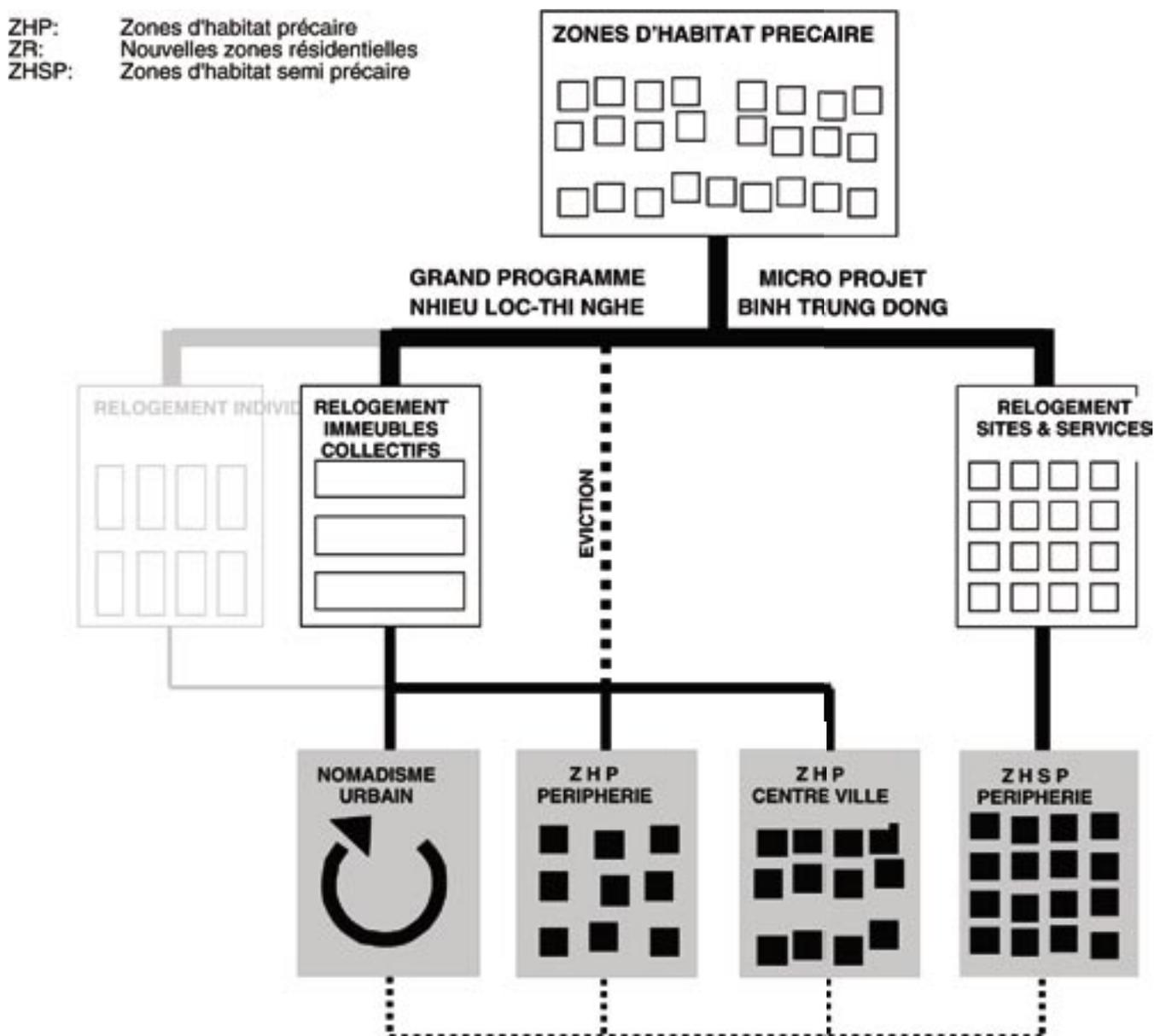
Étant donné le faible dynamisme économique des zones périphériques, c'est surtout sur le plan de la reconversion professionnelle des actifs que ce choix résidentiel peut s'avérer difficile. On constate qu'une partie des revendeurs voient leurs conditions de vie se dégrader et se trouvent obligés à revendre 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%, 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 subventionné. 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 USD).

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

Figure 5.1. : Revente, reproduction de l'habitat précaire et risque de nomadisme urbain



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 schéma directeur de Ho Chi Minh-Ville et du District 2 prévoit la réalisation d'infrastructures routières dans cette zone.

«Gentrification»¹⁰ 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 bénéficie 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 -2 USD) 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 USD). 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 USD) permet seulement de payer les intérêts d'un emprunt d'environ 5'000'000 VND (335 USD).

DISTANCE DE RELOGEMENT ET POLITIQUES PUBLIQUES DURABLES

Les observations et propositions formulées ci-dessous tentent d'apporter des éléments qui aident à résoudre le dilemme suivant : d'une part, la prise en compte de la réalité des conditions de vie des foyers y compris les défavorisés (leurs capacités financières, modes de vie, types d'activités professionnelles)¹² et, d'autre part, les objectifs d'une volonté politique de modernisation¹³. Dans ces conditions, il est difficile et complexe de satisfaire les deux exigences «légitimes» à l'aide d'une politique publique sans générer une part d'exclusion.

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 résidentiels¹⁴. Basées sur 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 conservatrice de moindre mal (pour ne pas dire de survie) 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»⁵.

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 (à cause de leur statut de légalité partielle) qui ne sont pas représentés dans ces organisations (organisations de masse, organisations communautaires de base).

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 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 limiter au maximum les opérations de relogement planifié et de promouvoir à la place des politiques de réhabilitation de quartiers précaires⁶. 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 que les besoins en production et amélioration du parc national de logements sont massifs sur plusieurs décennies. Les estimations et projections en besoin annuel moyen de logements sociaux neufs, pour la période 2000-2010, représentent 5,6 millions de m² par an (750 millions USD, 2.3% du PNB); pour la période 2010-2020, 6,5 millions de m² par an (900 millions USD, 2.8% du PNB). À titre comparatif, l'effort de l'État sur la période 1996-2000 est égal à 67 à 100 millions de USD, 0.2-0.3% du PNB. Soit un ratio de un à quatorze en valeur basse¹⁷.

La prise en compte des contraintes budgétaires de l'État passe aussi par une évaluation objective et une internalisation de tous les coûts induits par le relogement planifié¹⁸. 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 (vingt 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 généralement admis que le montant des charges financières ne devrait pas dépasser 10 à 15% du revenu des familles défavorisées¹⁹.

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 économiques²⁰ ou d'autres solutions mieux adaptées aux modes de vie

des populations précarisées. De nombreuses études montrent que les approches de type sites & services²¹ donnent de meilleurs résultats en terme de conséquences socioéconomiques pour les habitants. Dans notre cas, il s'agirait de proposer aux foyers des terrains viabilisés²² de taille réduite²³, si possible équivalents à ceux qui sont expropriés par l'État et de favoriser un processus d'auto construction ou d'auto production 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 bénéficiaient 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 également favoriser les échelles réduites, celle des micros projets, dans l'optique d'utiliser et de proposer la plus grande diversité de réponses appropriées à des exigences multiples. Micro-projets ne signifie pas exclusivement habitat individuel et horizontal mais peut aussi signifier habitat collectif vertical. Suivant un raisonnement symétrique, grands projets ne signifie pas exclusivement habitat collectif vertical mais peut aussi signifier habitat individuel. 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'État 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.

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 planifié.

Une prise de conscience de ce problème institutionnel par les autorités a eu lieu. Des tentatives de rassemblement des institutions décisionnelles dans le sens d'une meilleure coordination d'ensemble à l'échelle municipale sont en cours : ODAP²⁴ est une plate-forme regroupant les plus grands investisseurs de l'urbain. Son rôle reste consultatif et prospectif et souffre d'un manque de pouvoir décisionnel. Hô Chi Minh-Ville présente aujourd'hui la contradiction de concentrer le plus de bailleurs internationaux au monde sans outil de coordination globale. En effet, la configuration actuelle souffre toujours d'un essaimage de bureaux de projets (un bailleur un projet un bureau de projet). ■

Équipe de recherche :

- Dr. Jean-Claude Bolay, sociologue, Laboratoire de sociologie urbaine (LASUR), EPFL
- Dr. Sébastien Wust, architecte et sociologue, Laboratoire de sociologie urbaine (LASUR), EPFL
- Franck Castiglioni, politologue, Villes en Transition (VeT), Lyon
- Ludovic Dewaele, architecte, Villes en Transition (VeT), HCMV
- Vuong Van 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

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'arrière-pays. 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 quartiers défavorisés, 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 (aussi communément intitulé dans le vocabulaire occidental « 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.
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. Principe renégocié avec les autorités municipales depuis dans d'autres projets en ville.
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.
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.
9. Le crédit au logement de 16'000'000 VND (1'070 USD) s'appuie sur des taux d'intérêt préférentiels (0.7% par mois) et la location du terrain s'élève à 30'000 VND (2 USD), alors que la valeur du terrain viabilisé à Binh Trung Dong varie entre 1'000'000 et 2'000'000 VND/m² (67-134 USD), soit entre 100'000'000 et 200'000'000 VND (6'700-13'400 USD) pour une parcelle de 100m².
10. Embourgeoisement est le terme correct en français. «Gentrification» est un anglicisme qui évoque de façon plus appropriée le processus constaté dans l'étude de substitution progressive d'une population initiale d'un quartier par une population plus riche.
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. Position formulée éloquentement par les habitants : «Nous avons peur des dettes».
13. Position formulée par les décideurs : «Nous ne voulons pas recréer des bidonvilles».
14. Scudder et Colson montrent que pour limiter les effets du stress liés à l'éviction, les populations affectées développent généralement des «stratégies conservatrices» d'adaptation qui se développent tant dans les domaines de l'habitat 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.
15. Relevons que nous reprenons dans nos propositions, plusieurs principes développés dans le cadre des recommandations internationales en matière de relogement. 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.

16. Des tentatives de substitution d'une politique de relogement par une politique d'amélioration de l'existant sont mises en œuvre à présent avec les autorités locales et en partenariat avec les bailleurs de fonds bilatéraux et multilatéraux. Elles s'intitulent «renouveau urbain» («CURA : Comprehensive Urban Renewal»).
17. Analysis of Low-Cost Housing Standards in Ho Chi Minh City, Villes en Transition, HCMV 2002, Bureau de l'Architecte en Chef de HCMV, Ambassade de France en République socialiste du Viêt-nam, Banque Mondiale-bureau de projet pour le programme d'amélioration urbaine.
18. 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.
19. 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
20. Il s'agirait en premier lieu de miser sur la densification des sites et la réduction des coûts de construction.
21. «Maisons auto construites sur parcelles assainies».
22. comprenant des infrastructures de base (rues en latérite, eau, électricité, égout, drainage) et conçus en respectant des standard minimaux.
23. La taille des parcelles devrait se situer entre 30 et 50m².
24. Official Development Assistance Partnership.

SUMMARY

The aim of this research is to elucidate the mechanisms behind the policy of planned resettlement of disadvantaged persons in the major cities of developing countries, and to examine especially its effects at social, economic and spatial levels. The specific focus of our comparative analysis is the cases of the large program of Nhieu Loc-Thi Nghe canal and the micro project of Binh Trung Dong in Ho Chi Minh-City. The approach we adopt differs from that normally associated with this type of analysis: we attempt

to integrate the problems of involuntary resettlement within the wider and more complex issue of metropolisation in third world countries, and the development of precarious settlements in the urban environment. We propose an analytical approach which is centred on the dialectical and interdependent concepts of exclusion and integration, and differs from the models generally applied to studies on involuntary resettlement, which tend to concentrate only on the notions of impoverishment.