

Thanh-Tâm LANGLET  
(née QUÁCH)

**IAO**  
**FONDS LANGLET-QUACH**  
**2014**

LE SURPEUPLEMENT ET LA CRISE  
DU LOGEMENT

DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE  
DE SAIGON-CHOLON-GIADINH

(Etude de Géographie humaine)

Thèse présentée pour  
le Doctorat de Troisième cycle  
sous la direction de  
Monsieur le Professeur André MEYNIER

RENNES  
Faculté des Lettres  
et  
Sciences humaines  
1969

A mon Maître,

Monsieur Le Professeur A.MEYNIER

avec ma profonde gratitude.

A Messieurs Les Professeurs du Jury,

ma respectueuse reconnaissance.

## AVERTISSEMENT

I- Pour des commodités de lecture, nous avons groupé les documents, pièces justificatives dans un recueil à part.

Toutefois pour ne pas trop charger le volume de texte, nous avons adopté un système de référence, proche du système de référence des index, renvoyant les documents aux pages intéressées.

Les photos sont renvoyées à ce volume également, car nous les considérons comme des documents d'une richesse d'interprétation très grande, et non comme de simples illustrations.

2- Certains noms vietnamiens sont utilisés tels quels en raison de leur acception courante difficilement traduisible . Citons quelques uns couramment employés dans le texte :

- Cuộc (ou Cúc) = Bureau, Office.
- Đại-lộ = Avenue
- Đường = Rue
- Kinh = Canal
- Rạch = Petit cours d'eau naturel, affluent des cours d'eau plus grands - Pendant la saison sèche, le cours des "Rạch" est à sec et pendant la saison des pluies, ces Rạch servent de canaux naturels. L'écoulement se fait par gravité. La marée s'y fait sentir.
- Ty = Service
- Viện = Institut.
- Xa-lộ = "Autoroute".

## I N T R O D U C T I O N

L'urbanisation rapide et récente de la Région de SAI-GON rend aigue la question du logement, difficile la délimitation de l'agglomération aux quartiers périphériques mouvants, dynamiques, désordonnés.



L'urbanisation rapide de la région de SAI-GON, sous l'impulsion de divers facteurs tant politique qu'économique a concentré sur une petite surface, une proportion importante sans cesse en progression de la population de la République du Viêt-Nam.

Même en tenant <sup>compte</sup> du caractère relatif des chiffres, l'ordre de grandeur demeure néanmoins vrai :

Lieu		Population (%)			
Région métropolitaine	1958	1960	1962	1965	
	13,7%	14,6%	14,7%	15,4%	
Reste du pays	86,3%	85,4%	85,3%	84,6%	

Tableau No I : Pourcentages de la population résidant dans la région de SAI-GON comparés au reste du pays.

Source : Institut national de Statistique.

Si nous croyons les chiffres officiels, la région métropolitaine représente 70 % de la population urbaine en 1967.

Si nous comparons cette concentration à d'autres agglomérations dans le monde, elle n'a rien de monstrueuse, ni d'exceptionnelle. Cependant prise dans le contexte national où elle a été réalisée dans un laps de temps trop court et sans qu'aucun équipement notable soit mené parallèlement, elle a engendré des situations difficiles à résoudre.

La crise du logement en est un aspect.

Le climat.....

Le climat chaud qui permet aux gens de vivre presque en plein air, la conception architecturale traditionnelle de l'habitat qui ne possède pas de pièces complètement fermées, favorisent l'entassement, la prolifération des taudis, des abris provisoires ( en fait il faut presque dire provisoirement permanents ).

Les perturbations économiques provoquées par l'apport massif des dépenses des militaires alliés entraînent par certains côtés une aggravation du problème. L'augmentation du coût de la vie qui accuse pour certains articles de consommation courante une hausse de 100 à 200 % depuis 1964 a obligé toute une catégorie sociale à salaire fixe ( fonctionnaires moyens ) de se défaire de son logement à peu près décent pour aller se reloger dans un autre de coût moins élevé. Le logement ancien est soit sous-loué à des Américains, Philippins, Coréens, soit revendu à meilleur prix. L'excédent d'argent qui reste après l'achat d'un logement de moindre confort sert à combler le déficit budgétaire en attendant de trouver un travail d'appoint.

D'autres personnes se voient obligées de s'entasser dans des pièces déjà surchargées afin de dégager une pièce qu'on destine aux locataires étrangers qui paient toujours mieux. Autour des immeubles militaires, les cartons portant les mots : "Room for rent" accrochés aux battants des portes des maisons habitées se montrent trop fréquemment.

Les chambres, les appartements qu'on loue aux étrangers sont autant de logements retirés de la demande des citadins. Les jeunes ménages reviennent s'entasser chez leurs parents s'ils ont la chance d'avoir des parents à SAI-GON. D'autres sont expulsés vers la périphérie où les conditions pour se loger sont encore accessibles.

Les prix.....

Les prix de location et d'achat suivent la courbe ascendante de la demande et du coût de la vie. Le loyer d'un logement de type classique : compartiment en long de 11m sur 4m avec une minuscule cuisine et une salle d'eau non couverte passe de 3.000\$ en 1962 à 8.000\$ en 1967 alors que les salaires des fonctionnaires demeurent fixes. Devant cette situation, deux solutions sont adoptées par les Saigonnais. Chez les classes moyennes, il s'est produit un regroupement familial quand c'est possible. Deux ou trois ménages—parents, enfants mariés surtout, mais aussi frères, soeurs mariés—viennent vivre sous un même toit. Chez les classes pauvres qui habitent dans les quartiers périphériques où les terrains peuvent être occupés sans trop de difficultés, il y a multiplication des cabanons, abris provisoires faits de matériaux de récupération (caisses vides des produits américains, plaques de fibro-ciments, toile de tentes de l'armée pour ne citer que les plus couramment utilisés). Les familles s'agglutinent ainsi dans des abris délabrés, bancals, mais finalement les unités familiales sont ici peut être plus autonomes. On est à proximité tout en restant chez soi.

La surcharge du logement a des répercussions plus profondes chez les classes moyennes. Les unités d'habitat chez les personnes de cette classe sont généralement en dur compartiment en long mitoyen avec le voisin donnant soit sur des rues principales mais généralement sur des ruelles aux ramifications complexes et sans fins, larges de 1 à 3m. Les surfaces bâties par unité sont en moyenne de 40 à 60 m<sup>2</sup>.

Quand il y a regroupement familial, le nombre des jeunes enfants est élevé par unité d'habitat. Ils n'ont pas de place ni à l'intérieur, ni à l'extérieur pour jouer. La tension nerveuse est très forte, les conditions de vie malsaine et les heurts psychologiques fréquents.

Les perturbations.....

Les perturbations économiques depuis 1964 ont encore aggravé le désordre dans le paysage urbain. Paradoxalement dans le cas présent, c'est la richesse acquise trop rapidement par les personnes auparavant faisant partie des strates sociales pauvres qui en est cause. Manoeuvres, pédaleurs de pousse, chauffeurs de taxis, maçons, menuisiers..... brusquement voient leur revenu quadruplé, quintuplé. Quand ils possèdent déjà un logement, ils se mettent à l'agrandir, à monter les étages, à l'embellir en empiétant sur la ruelle, le trottoir. Le résultat est souvent discutable ou franchement regrettable sur le plan de l'esthétique urbain. Les normes d'hygiène ne sont nullement respectées : l'aération est fort mauvaise à l'intérieur quand il y a des étages; les compartiments en long étant traditionnellement aéré par la pièce d'eau non couverte. Les normes techniques sont elles aussi loin d'être conformes. Il est à prévoir qu'il y ait dans certains quartiers dégradation rapide. Il sera notamment extrêmement difficile pour la ville de modifier l'état des choses existantes, tant pour l'assainissement général que pour l'embellissement.

L'inégalité des toits, l'absence d'alignement, l'étroitesse des ruelles, le contraste des matériaux (l'éclat des carreaux de faïence, la fausse sobriété des fers forgés à côté de la grisaille du fibro-ciment ou des planches) tout cela concourt à donner une impression complexe

- dynamisme de l'explosion urbaine
- mais aussi l'urgence du problème du logement car il conditionne la vie de tous les jours d'une grande masse de jeunes .

Le dynamisme urbain qui se traduit par un grand désordre dans le paysage, se révèle plus intensément dans les quartiers périphériques où les fonctions urbaines sont très incomplètes. La majeure partie de la banlieue proche ou plus éloignée est une immense zone résidentielle.

La mouvance même.....



La mouvance même de ces quartiers en formation rend très difficile la délimitation de la région métropolitaine.

Il est aisé de suivre sur une carte les limites de la préfecture de SAI-GON, unité administrative englobant 63,07 km<sup>2</sup> répartis entre 9 arrondissements. Le 9<sup>e</sup> arrondissement est une création récente, par décret gouvernemental du gouvernement Nguyễn-cao-Kỳ, no 100 signé le 15-6-1966, comprenant le territoire du village de An-Khánh, province de Gia-Định, subdivisé en 2 Phường (quartiers): les Phường de An-Khánh et de Thủ-Thiên, localisés dans la grande boucle de la rivière de Sai-gon.

Il n'en est pas de même quand on essaie de tracer sur une carte les limites de la région métropolitaine, limites à l'intérieur desquelles l'expansion urbaine se manifeste de façon dynamique et est pleine de vitalité. La zone urbanisée située au sud de l'axe SO-NE de la ligne représentée par l'Arroyo Chinois, le Canal de Dédoulement, la route nationale vers Mỹ-Tho est relativement facile à délimiter, car ici, les conditions naturelles constituent en elles-mêmes une barrière. La faible altitude (entre 0m50 et 1m), qui soumet la région aux inondations bloque l'extension des régions habitées et les limites administratives de la préfecture englobent ici des quartiers encore presque vides, aux densités faibles (les densités des quartiers aux maisons contigues varient entre 100 - 150 personnes par hectare en 1965).

Par contre, au Nord de cet axe, les forces d'expansion sont grandes, débordant vers les villages de Gia-Định. La première tentative pour cerner les limites de la zone urbaine est faite à l'aide des densités communales (carte No 1). Toute une série de communes ayant les densités kilométriques supérieures à 1.000 s'alignent dans une direction SE-NO. Deux tentacules poussent également dans la direction de Biên-Hòa et de "l'autoroute" (NE)

Pour compléter ces premières données, nous avons recours à une étude de variation de population entre 1960-1964 (carte No 2 ). Les communes qui accusent une forte augmentation se trouvent dans le groupe des communes à fortes densités précédemment localisées et de plus ce sont celles qui sont les plus proches de la préfecture de SAI-GON.

Depuis 1964, avec la généralisation et l'intensification de la guerre, l'exode rural a atteint un rythme extraordinaire. Or, il est légalement très difficile d'obtenir l'autorisation de s'installer à l'intérieur de la préfecture de SAI-GON. La majorité des nouveaux venus trouvent asiles dans les zones suburbaines situées dans Gia-Định où les terrains sont moins cher, les contrôles moins sévères et les formalités administratives moins tracassières. Une comparaison des registres de la province de Gia-Định entre ces deux dates, fait constater une forte réduction des surfaces rurales et une grande extension des régions urbanisées.

ACCROISSEMENT DE GIA-ĐÌNH VILLE (I)

(Tabl. 2)

Année	Population	Superficie/Ha	Densité/Km <sup>2</sup>
1954	: 35.000 (estimée)	200 (estimée)	: 17.500
1956	: 168.015	: 1360	: 12.333
1958	: 217.918	: 1360	: 16.030
1960	: 255.025	: 1522	: 16.754
1964	: 368.998	: 1522	: 24.244
1965	: 455.911	: 2672	: 17.062
1967	: 563.692	: 2672	: 21.096

Ainsi, la limite approximative de la région métropolitaine se dessine selon un tracé qui fait apparaître le caractère artificiel des limites administratives.

(voir note I à la page suivante...)

---

Note I ( à la page précédente)

Dans l'exposé de notre travail, nous utiliserons les termes de :

- Chef-lieu de Gia-Định (Tỉnh-lỵ)

pour désigner la partie ancienne de la ville de Gia-Định, ayant des limites précises, représentant le Centre administratif de la province de GIA-ĐỊNH.

- Gia-Định-ville, pour désigner la partie urbanisée de la province, à l'occupation du sol continue et qui représente la proche banlieue de Sai-Gon.

- La Préfecture de SAI-GON pour désigner la partie délimitée par les limites administratives, comprenant les deux noyaux initialement séparés de Sai-Gon et de Chợ-Lớn.

- La Région Métropolitaine pour désigner l'ensemble urbain de Sai-Gon-Chợ-Lớn-Gia-Định ville non compris les communes urbaines satellites de Gò-Vấp, Thủ-Đức, Hóc-Môn. Le terme de SAI-GON est parfois utilisé dans ce sens.

Notre étude se borne à la partie intensément urbanisée, où l'occupation du sol a atteint un degré élevé, sans laisser d'espace vide. C'est pour cette raison que la commune de Gò-Vấp, bien que partiellement banlieue résidentielle incontestable est laissée à part, car des quartiers semi-ruraux la séparent encore de la région métropolitaine.

PREMIÈRE PARTIE

La population de la Région métropolitaine de  
SAI-GON - CHO-LON - GIA-ĐINH

La population de la région métropolitaine s'est formée récemment; elle s'accroît rapidement depuis 1954, à la fois par accroissement naturel fort, et par une importante immigration provenant des provinces de l'Ouest pour la plupart.

Cet accroissement rapide et récent explique la jeunesse de la population et provoque un surpeuplement qui se traduit par l'entassement et par la prolifération des zones insalubres.



CHAPITRE I.

-:-

HISTORIQUE

A)- L'évolution du contexte géographique que recouvre le mot SAI-GON reflète les diverses phases de la croissance de la ville et celle de son importance régionale et nationale.

On trouve pour la première fois mention du mot de SAI-GON pour désigner une localité en l'année 1675 dans "Gia-Đinh Thông-chí" (1).

On peut lire le nom de SAI-GON dans les textes français depuis 1784. (2)

La signification de ce nom est difficile à interpréter et même à l'heure actuelle les érudits vietnamiens ne sont pas encore d'accord à ce sujet.

Selon l'interprétation la plus simple, SAI-GON pourrait signifier "Bois de kapokier" (d'après SAI = Bois, GON = ouatiers) contenant ainsi une allusion aux nombreux kapokiers qui se rencontrent dans la région.

---

(1)- TRỊNH HOÀI-ĐỨC : "Gia-Đinh Thông-chí", G. AUBARET, Traducteur "Histoire et description de la Basse Cochinchine" (Pays de Gia-Đinh) Publiée par ordre de S.Ex. le Comte De Chasseloup-Laubat, Ministre de la Marine et des Colonies.- Paris, Imp. Impériale 1863 . 350 p.

(2)- J. BOUCHOT, A. BAUDRIT : "Documents pour servir à l'histoire de Sai-Gon" : 1859-1865, 1867-1916. Sai-Gon, Albert Portail 1927. (p. 13, note infra-paginale)

1784  
Rijou de  
1788-1765

Il ne nous semble pas utile d'insister sur les multiples interprétations que suggère l'étymologie du nom; pour nous, ce qui importe c'est de souligner la variation du contexte géographique que recouvre ce mot.

SAI-GON, nom d'une grande ville, est une réalité récente. Avant 1937, SAI-GON et CHO-LON administrativement étaient encore séparés. CHO-LON était le chef-lieu d'un arrondissement portant le même nom. Ce n'est qu'en 1937, que la réunion de SAI-GON, ville française et vietnamienne, et de CHO-LON, ville chinoise, était réalisée. L'ensemble des deux villes était mis sous l'autorité d'un seul administrateur et le Conseil municipal était composé des conseillers élus pour SAI-GON et désignés pour CHO-LON.

SAI-GON, nom d'une capitale d'état, est une réalité encore plus récente. C'est par un décret signé le 26 Septembre 1949 du Gouvernement provisoire du Viêt-Nam que la ville est promue au rang de capitale d'état avec à la tête un Préfet secondé par un Secrétaire général et deux Sous-Préfets, un pour SAI-GON et un pour CHO-LON.

Ces transformations administratives prouvant la nécessité de grouper SAI-GON-CHO-LON en une même unité, laissent pourtant de côté la zone urbaine de GIA-ĐINH, qu'aucune barrière ne sépare à l'heure actuelle des limites préfectorales.

Avant de désigner une agglomération humaine unique, le nom de SAI-GON, à travers sa courte histoire, était tour à tour l'appellation d'emplacements différents.

SAI-GON pourrait se substituer à PREI-NOKOR (qui pourrait signifier Forêt Royale ou ville de la Forêt selon les interprétations) et selon cet argument, nous pourrions penser qu'il désigne l'emplacement de l'ancien poste cambodgien que MALLERET situe aux environs du site actuel de

CHO-LON.....

CHO-LON ou dans ses environs immédiats. Le quadrilatère désigné par Gò-Vấp, Thị-Nghè à l'Est, Bà-Điêm au Nord, Phú-Lâm à l'Ouest, le Rạch Bến-Nghé (Arroyo Chinois) au Sud semble contenir des vestiges du SAI-GON de l'époque khmère. A Phú-Lâm existe le site d'une importante agglomération humaine, établie antérieurement à l'occupation vietnamienne, tout au moins avant 1772 (1)

Selon AUBARET (2) le nom de SAI-GON était à l'origine celui de l'actuel CHO-LON. Les Chinois désignaient le nom de leur ville par TAI-NGON, dont la phonétisation vietnamienne donne ĐÈ = digue, NGẠN = berge d'une rivière à forte pente. La localité où se développe la partie vietnamienne de SAI-GON serait appelé BẾN-NGHÈ (embarcadère aux bufflons).

Cependant, il semble peu logique, pour VUONG-HÔNG-SÉN (3) que le nom de SAI-GON puisse être appliqué à CHO-LON. La base de son raisonnement est fondée sur des éléments oraux et surtout par des différences de prononciation entre Vietnamiens, Cantonnais d'un même mot. Il a observé que quand les Chinois veulent désigner leur ville, <sup>ils</sup> la nomment " TAI-NGNON " ou " TIN-GAN " ce qui donne en phonétisation cantonaise " THÀY-NGÒNN " ou " THÌ-NGÒN ". De là viendrait probablement la confusion avec SAI-GON, car les deux prononciations en vietnamien sont assez rapprochées, surtout pour des oreilles étrangères.

---

(1)-Louis MALLERET: "A la recherche de PREI-NOKOR", Note sur l'emplacement présumé de l'ancien Sai-Gon khmer.

B.S.E.I. 1942- T.XVIII, No 2 pages 19-33. page 25 et suivantes.

(2)- Cf "Gia-Định Thông-Chí", ouvrage cité.

(3)-VUONG-HÔNG-SÉN : "Sai-Gon năm xưa" (Sai-Gon dans l'ancien temps) Ed. Tự do, Sai-Gon 1960 225p



Quand les Chinois veulent par contre nommer la ville vietnamienne, située plus à l'Est, ils la désignent sous l'appellation "XI-COÓN", phonétisation cantonaise de SAI-GON.

Selon l'auteur, en définitive, la désignation ĐỀ-NGAN (ou "TAI-NGON", "TIN-GAN en prononciation chinoise) est appliqué à l'ancien noyau de CHO-LON, localisé sous le nom de "Bazar chinois" sur une ancienne carte (v. carte No 3 ) (I)

Quant à l'appellation SAI-GON ou "XI-COON" pour les Cantonais de CHO-LON, elle désigne l'emplacement délimité par les rues actuelles de Nguyễn-Huệ, Ngô Đức-Kế, Võ Di-Nguy, Hàm-Nghi, c'est à dire le quartier correspondant à l'ancien "CHO-VÃI" (Marché de toile) de l'époque impériale, ou le quartier correspondant à l'ancien Marché (Chợ Cũ) démoli en 1913 (par opposition au Nouveau Marché (Chợ Mới, Chợ Bến-Thành = marché situé à proximité de la Citadelle ; Thành, et à proximité de Bến = embarcadère) construit dans la région marécageuse du Marais Boresse et dont les premiers travaux étaient commencés en 1912 et l'édification terminée en mars 1914. (voir carte 3 )

Toutefois, il est à remarquer que à plusieurs reprises d'autres auteurs avaient noté l'existence de deux "villes" distinctes: SAI-GON d'une part, BẾN-NGHÉ d'autre part (2)

En 1822, le voyageur anglais FINLAYSON mentionne lui aussi séparément les deux villes. (3)

---

(1)- HILDA ARNOLD: Promenade dans Sai-Gon, S.I.L.I, Sai-gon 1948, 113 pages.

(2)- cf. TRỊNH HOÀI-ĐỨC, Traduction AUBARET, ouvrage cité

(3)- George FINLAYSON: "The mission to Siam and Hue the capital of Cochinchina, in the years 1821-2 from the late" London, John Murray 427 pages  
Traduction : Albert MONTEMONT, dans "Bibliothèque universelle des Voyages". Paris Armand Aubree 1835.

« Il y a en Cochinchine, deux cités aussi vaste chacune que la capitale du Siam. Celle bâtie le plus récemment s'appelle BINGEH (BÉN-NGHÉ), l'autre située à distance d'un ou deux miles de la première se nomme SAI-GON (I)»

Cette confusion dans la désignation de la ville, au début de son histoire, nous semble être liée à l'existence de plusieurs noyaux initiaux. Sur la carte dressée par TRẦN-VAN-HỌC le 4<sup>e</sup> jour de la 12<sup>e</sup> lune de la 14<sup>e</sup> année de Gia-Long (2 Janvier 1816)(carte No 4 )(2) existaient trois noyaux initiaux localisés par rapport les uns aux autres selon une disposition SO-NE:

- le premier noyau est désigné sous l'appellation de SAI-GON xú (Pays de Sai-Gon) et correspond à la partie ancienne de la ville actuelle de CHO-LON.
- le deuxième noyau est représenté par la Citadelle de Gia-Long, noyau noble, concrétisant la présence de l'autorité administrative vietnamienne. La Citadelle a changé de nom à plusieurs reprises au cours de son histoire:

- . 1790 : Gia-Định kinh (Citadelle capitale de Gia-Định)
- . 1808 : Gia-Định Thành (Citadelle de Gia-Định) parfois appelée Citadelle de BÉN-NGHÉ ou Citadelle de SAI-CÓN (Le mot Sài-Côn est parfois utilisé à la place de Sai-Gon par les lettrés vietnamiens car en langue vulgaire (NOM) le caractère GON n'existe pas et ils écrivaient à la place le caractère CÓN de prononciation rapprochant)
- . 1835 .....

(1)- Passage extrait de la traduction MONTEMONT, ouvrage cité, reproduit dans L. MALLERET "Eléments d'une monographie des anciennes fortifications et citadelles de Sai-gon". Bulletin de la Société des Etudes Indochinoises, Nouvelle Série IX No 4 Octobre, Novembre, Décembre 1935 ;page 15.

(2)- Carte reproduite sur une copie....(V. note page suivante)

. 1835 : Citadelle de PHIEN-AN (Citadelle de  
marge frontière pacifiée)

Le troisième noyau se développait principalement sur le  
glacis qui descend en pente douce vers l'Arroyo de l'Avan-  
lanche (nom vietnamien = SÔNG THỊ-NGHÈ), vers l'Arroyo Chi-  
nois (nom vietnamien = VAM BÈN-NGHÈ; VAM signifie 'estuaire  
petit chenal) et vers la Rivière de Sai-Gon.

Ce noyau abritait une population vietnamienne majoritaire  
bien qu'il y ait vécu également des Chinois et des Indiens.  
C'est ce noyau qui est désigné sous le nom de " BÈN-NGHÈ  
« En 1859, le voyageur qui arrive à Sai-Gon aperçoit sur la  
rive droite du fleuve une sorte de rue dont les côtés sont  
interrompus de distance en distance par de grandes espaces  
vides. Les maisons de bois pour la plupart sont recouvertes  
de feuilles de palmiers nains, d'autres en petit nombre, et  
sont en pierre. Leurs toits rouges égalaient et rassurent  
un peu le regard. Ensuite, c'est le toit recourbé d'une  
pagode, les nappes écourtées par la perspective de l'Ar-  
royo Chinois et deux petits canaux qui servent de remises  
pour les bateaux du pays, un hangar hors d'aplomb qui  
sert de marché et dont le toit semble toujours prêt à gli-  
ser sur la droite. Sur le second plan, des groupes de pal-  
miers d'arec s'harmonisent bien avec le ciel de l'Inde, le  
reste de la végétation manque de caractère. Des milliers  
de barques se pressent contre le bord du fleuve et for-  
ment une petite "ville flottante" ». (I)  
Une localisation.....

---

Suite de la note 2, page 13: ...sur une copie de l'École  
Française d'Extrême-Orient, pour la Société des Etu-  
des Indochinoises, publiée dans :

THAI-VAN-KIÈM : "Interprétation d'une carte ancienne de  
Sai-Gon". Bulletin de la Société des Et  
Indochinoises, Nouvelle Série. Tome :  
XXXVII, No 4, 4<sup>e</sup> trimestre 1962, pp 409  
431

(I) - L. PALLU DE LA BARRIÈRE : "Histoire de l'expédition  
de Cochinchine en 1861"  
Hachette, Paris, 1864, 579p, p: 29.



Une localisation encore plus précise de ce noyau vietnamien est donnée par TRUONG-VINH-KY (1)

«.....une zone constituait une des parties de l'ancienne ville commerciale parsemée de maisons, de boutiques et sillonnée de petites ruelles assez mal entretenues; elle était comprise dans le territoire des quatre villages de l'Arroyo Chinois = HOA-MI (constructions navales), TAN-KHAI, LONG-DIEN et TRUNG-HOA dont la limite se trouve à la rue Mac Mahon (2). La partie supérieure de la ville faisait partie du village de MI-HOI dont le territoire comprenait la Citadelle».

L'activité commerciale s'y développait activement dès 1859. Le carrefour fluvial formé par le confluent de l'Arroyo Chinois et de la Rivière de Sai-Gon était déjà un port actif et ce rôle continue à y être actif à l'heure actuelle. Le quartier de CAU-ONG-LANH (3) est le port fluvial d'entrepôt et de redistribution des légumes, des marchandises locales pour la région métropolitaine, mais aussi pour certains produits, pour le pays entier.

Le témoignage de PHILASTRE (4) illustre également l'importance de ce noyau vietnamien qui se développait parallèlement à CHO-LON, ville chinoise.

«Le commerce de détail.....

- 
- (1)- TRUONG-VINH-KY : "Souvenirs historiques sur Sai-Gon et ses environs; Excursions et reconnaissances". Sai-Gon 1885, p.6
- (2)- La rue Mac Mahon portait sur le plan de 1952 le nom de Rue De Lattre De Tassigny et actuellement est la partie de la Rue Công-Lý comprise entre le Boulevard Lê-Lợi (ex. Bonnard) et le Quai Bạch-Đặng (ex. Quai de Belgique).
- (3)- Quartier délimité par la Rue George Guynemer et le Quai de Belgique sur le plan de Sai-Gon de 1952.
- (4)- Courrier de Sai-Gon, 20 Janvier 1868.

«Le commerce de détail et le mouillage des grandes jonques donnent à notre Sai-Gon actuel une certaine importance = il s'était installé déjà de nombreuses boutiques à BÉN-NGHÉ et à CHO-SỎI (1). Le long des quais de la rivière et de l'Arroyo Chinois existait alors (1859) deux longues rues bordées de maisons couvertes de tuiles. Sur l'arrière de chacune de ces maisons constituant la rangée du bord de l'eau s'était accolé un magasin construit sur pilotis et empiétant sur le fleuve.»

La coexistence de trois noyaux urbains initiaux qui, avant de se rejoindre pour former un tout, étaient séparés par des espaces vides, pourrait être à l'origine de la confusion des désignations, confusion d'autant plus aisément réalisée que l'habitude vietnamienne d'utiliser le même mot pour désigner une localité, une agglomération, ou une région dont l'agglomération est le centre, est assez couramment pratiquée.

Les Vietnamiens désignaient la ville chinoise de CHO-LON par l'appellation SAI-GON XŨ (Pays de Sai-Gon) ou SAI-CON THỊ (Marché de SAI-CON). Cette ville que les Chinois appellent ĐỀ-NGẠN, que l'usage courant populaire nomme CHO-LON (Grand Marché) et que les ouvrages traditionnels vietnamiens désignaient par SAI-GON XŨ (voir carte No 4 ) est décrite dans la Géographie de TỰ-ĐỨC(2) comme une cité-marchande prospère où vivaient en majorité les Chinois, mais où vivaient également des Cambodgiens. Les maisons y sont contigues. Leurs toits se rejoignaient.

Les auvents .....

(1)- Le marché de CHO-SỎI s'étalait depuis le Mât des Signaux jusqu'à la rue Mac Mahon. C'est le "marché le plus considérable", selon TRUONG-VINH-KY, ouvrage cité, page 32, et dont le commerce était le plus actif.

(2)- QUỐC-SŨ-QUÁN (Bureau d'Histoire de l'Etat) "Đại-Nam nhất thống chí" (Encyclopédie de l'Empire du Đại-Nam) 1ère édition en caractère chinois en 1909, traduite en vietnamien sous l'égide du "NHA VAN-HÓA (Maison de la Culture) Ministère de l'Education Nationale, Sai-Gon, entre 1959-1965.  
Đại-Nam Nhất thống chí = .....voir la suite, page suiv.



Les auvents abritaient les rues du soleil. C'était déjà un marché d'entrepôts des produits venant de la mer et venant de la campagne.

Ce nom de SAI-GON est parfois appliqué à la Citadelle de GIA-ĐÌNH, marquant par là la présence de l'autorité administrative vietnamienne. C'est la Citadelle du Pays de SAI-GON.

Le noyau vietnamien est communément appelé BÉN-NGHỀ du nom de l'Arroyo BÉN-NGHỀ (1). La signification de ce mot d'après le Gia-Định Thống-chí (2) vient de ce qu'autrefois, des buffles et surtout des bufflons (NGHỀ) se baignaient dans cet arroyo. D'après la Géographie de TỰ-ĐỨC (3) le nom de BÉN-NGHỀ vient du fait qu'auparavant dans cet arroyo vivaient beaucoup de crocodiles qui se pourchassaient en poussant des cris semblables aux cris des buffles.

Les Français, remarquant la position commerciale prédominante de CHO-LON et surtout à cause des relations fréquentes qu'ils avaient avec les Chinois pour se ravitailler, adoptaient dès le début l'appellation SAI-GON qui a l'avantage d'être à la fois la désignation vietnamienne de CHO-LON, donc d'être.....

---

Suite de la note 2, à la page précédente : Đại-Nam Nhất thống chí = lục tỉnh Nam-Việt; Tập thượng (Encyclopédie de l'Empire du Đại-Nam= Fasc. 2: les 6 provinces du Sud, premier cahier) Traduction NGUYỄN - TẠO (cette partie est également classée dans la Géographie de TỰ-ĐỨC) page 74.

- (1)- Couramment désigné sous le nom de ARROYO CHINOIS par les Français qui remarquaient que cet arroyo conduisait à la ville de Chợ-Lớn et que cet arroyo sert de voie de transport des marchandises des commerçants chinois.  
(2)- AUBARET, ouvrage cité.  
(3)- cf. QUỐC SỬ QUÁN, ouvrage cité, page 60.

donc d'être figurée sur les documents et livres officiels, la désignation de l'endroit où se trouvait la Citadelle de Gia-Long, puis de Minh-Mạng et où allaient être bientôt érigés les premiers bâtiments importants de la ville français.

SAI-GON a encore pour lui l'avantage d'être d'une écriture facile, d'une prononciation frappante et d'une consonnance agréable pour une oreille française.

C'est peut être, à notre avis, plus que toute autre raison, cette dernière qui l'emporte. Elle met en relief le nom de SAI-GON, au détriment de BÉN-NGHÉ de prononciation difficile et qui se prête mal à une contraction bisyllabique; de GIA-DINH qui pourrait prêter à confusion car ce mot désigne à la fois le noyau urbain de Gia-Định et la province du même nom; de ĐÈ-NGAN trop littéraire et ne recouvrant qu'une réalité spatiale limitée (I)

Quand le Centre administratif.....

---

(I)- A l'appui de cette hypothèse, voici un texte de FRANCIS GARNIER : " Un siècle plus tard (1773), la révolte de TAY-SON qui éclata tout d'abord dans les montagnes de la province de Qui-Nhon et s'étendit rapidement dans le Sud, chassa de Biên-Hòa le mouvement commercial qu'y avaient attiré les Chinois. Ceux-ci abandonnèrent Cou-Lao-pho, remontèrent le fleuve Tân-Binh, et vinrent choisir la position actuelle de CHOLEN. Cette création date d'environ 1778. Ils appelèrent leur nouvelle résidence TAI-NGON ou TIN-GAN. Le nom transformé par les Annamites en celui de SAI-GON fut depuis appliqué à tort par l'expédition française, au SAI-GON actuel dont la dénomination locale est BEN-NGHI ou BEN-THANH"

FRANCIS GARNIER : dans "Annuaire de la Cochinchine française pour l'année 1866

Sai-Gon, Imprimerie Impériale  
1866. page 83.

Quand le Centre administratif de la ville française se développe autour de l'ancienne Citadelle vietnamienne, SAI-GON devient le nom internationalement connu de la 2<sup>e</sup> ville de l'Empire français, "la Perle de l'Orient". Le terme de BÉN-NGHÉ disparaît peu à peu de l'usage officiel (pour ne revenir que depuis environ 1960 sur les cartes comme nom de l'Arroyo Chinois). Il demeure vivace seulement dans les appellations populaires ou quelquefois dans la bouche des vieux, mais toujours en association avec SAI-GON (SAI-GON-BÉN-NGHÉ).

Depuis l'indépendance, il n'y a plus que la Préfecture de SAI-GON;CHO-LON, s'il continue à être une réalité vivace pour le peuple, n'est plus administrativement que le territoire de deux arrondissements (QUẬN): le V<sup>o</sup> et le VI<sup>e</sup> arrondissement.

Et pour les géographes, urbanistes, planificateurs il n'y a plus maintenant qu'une seule réalité : la région métropolitaine de SAI-GON - CHO-LON - GIA-ĐÌNH, ou plus concise encore, celle de SAI-GON.

Les limites administratives qui continuent à diviser sur les plans cette zone humaine ont encore leur signification certes, mais dans un autre domaine : le domaine des partages budgétaires ou des circonscriptions électorales.



B)- Le peuplement des nouvelles provinces du Nam-Kỳ (Région du Sud) n'avait pas provoqué l'essor de la population et du rôle économique de SAI-GON-BÉN-NGHỆ .C'est aux facteurs politiques que l'agglomération doit sa fortune.

I/-SAI-GON= cité administrative et ville-citadelle (1698-1858) vietnamienne fixait une population qui s'était propagé de l'Ouest à l'Est.

Avant l'installation des Vietnamiens dans le Nam-Kỳ (I) à l'emplacement où se développe la ville actuelle de SAI-GON, existait vers le milieu du XVII<sup>e</sup> siècle un fort cambodgien = Prei-Nokor (2), poste perdu au milieu d'une zone marécageuse, forestière et peu peuplée. Les princes Nguyễn siégeaient dans la région de Quảng-Trị, Thừa-Thiên actuellement.(3)

-----  
(1)- Nam-Kỳ, appellation sous les Nguyễn pour désigner une région correspondant à peu près à la Cochinchine française.

(2)- cf. MALLERET, art. cité: "A la Recherche de Prei-Nokor".....

(3)- La résidence des Nguyễn se déplaçait parallèlement avec l'extension du domaine :

- La première capitale se trouvait à Ai-Tử située à proximité du chef-lieu de Quảng-Trị;
- En 1570, elle est fixée au village de Trà-Bát un peu plus au Sud;
- En 1626, elle est transférée à Phước-Yên, à une quinzaine de kilomètres au nord de Huế;
- En 1636, la capitale était à Kim-Long à quelques kilomètres de Huế, sur la rive Nord de la rivière des Parfums;
- En 1687, la capitale se trouvait à Phú-xuân, l'actuel Huế.

cf. LE-THÀNH-KHOI :  
"Le Việt-Nam, histoire et civilisation Le milieu et l'histoire". Edition de Minuit -Paris, 1955  
587 pages, pages 272...

La localité de quelque importance dans cette partie du Sud encore sous autorité cambodgienne se trouvait aux alentours de Biên-Hòa, à 30 km environ au NE de SAI-GON. Les Vietnamiens regardaient cependant vers ces terres du Chen-la d'eau (Basse Cambodge correspondant à peu près à la partie basse de la Cochinchine). Pendant les guerres entre les Trịnh et les Nguyễn (I) (1627-1674) beaucoup d'habitants chassés par la charge fiscale excessive et la famine (2) étaient venus se fixer dans les terres non encore mises en valeur par une population khmère clairsemée. Vagabonds, bannis, déserteurs se joignent aux autres habitants pour fonder deux colonies, l'une à Mộ-Xoài (Bà-rĩa) distant de SAI-GON de 80 kms environ et l'autre à Donnai (Biên-Hòa) distant de SAI-GON de 35 kms environ.

L'emplacement où se trouve SAI-GON ne représentait pas à cette époque un pôle d'attraction bien que le courant d'émigration vers le Chen-la d'eau n'eût pas cessé d'accroître au cours du XVII<sup>e</sup> siècle.

---

(I)- Les familles Trịnh et Nguyễn étaient deux familles rivales dans la défense des intérêts de la dynastie légitime des Lê au 16<sup>e</sup> siècle.

Les Trịnh réussissaient à restaurer les Lê et en devenaient les protecteurs, c'est à dire en fait les maîtres du pouvoir.

Les Nguyễn, écartés de la position prépondérante profitaient de leur éloignement - ils avaient intrigué pour obtenir un gouvernement héréditaire dans les provinces du Sud de l'Empire - pour constituer une seigneurie indépendante dans la région de Huế. Cette région constituait le front d'expansion traditionnel du peuple Việt, et c'est ce qui faisait la force la force des Nguyễn.

(2)- LE-THÀNH-KHOI : ouvrage cité, page 265.

En 1689, deux officiers supérieurs chinois, DUONG-NGAN-DICH et TRAN-THUONG-XUYEN, à la tête de 3000 soldats, reste d'une énorme flotte de guerre, venaient demander asile au ĐAI-VIỆT (1) pour rester fidèle à la dynastie des MINH renversée par les Mandchous.

Les seigneurs Nguyễn les dirigèrent vers les terres du Sud encore sous contrôle cambodgien. Le prince Ang-Non, vice-roi de SAI-GON, ayant déjà une fois cherché asile auprès des Nguyễn, et qui leur payait tribut, ne pouvait qu'accueillir ces réfugiés chinois. Ceux-ci se divisaient en deux groupes : ceux sous la conduite de DUONG-NGAN-DICH se fixèrent à Mỹ-Tho. Les autres sous la conduite de TRAN-THUONG-XUYEN remontèrent le Donnai et vinrent se fixer à Biên-Hòa, dans une île qu'ensèrent deux bras du Donnai, l'île de CÙ-LAO-PHỐ(2). Une partie d'entre eux se livra au commerce, l'autre pratiqua l'agriculture.

Mais la révolte de la colonie chinoise de Mỹ-Tho en 1688 amena l'intervention armée vietnamienne. Cette intervention armée fut bientôt suivie par une intervention politique qui mit le CHEN-LA d'eau sous contrôle vietnamien. En effet, à la mort du vice-roi Ang-Non en 1690, il ne lui fut pas désigné de successeur et en 1698, le seigneur NGUYỄN-PHÚC-CHU nomma, pour la première fois, un kinh-lược (Gouverneur général) pour le CHEN-LA d'eau et créa les deux provinces de TRẦN-BIÊN (BIÊN-HÒA) et de PHÂN-TRẦN (GIA-ĐỊNH) .

---

(1)- ĐAI-VIỆT = désignation du Việt-Nam jusqu'à la fin des TAY-SON (1802).

(2)- cf. Francis GARNIER, ouvrage cité, page 83; mais dans le texte de F. GARNIER, l'orthographe de Cù-lao-phố est un peu différente = COU-LAO-PHO.



Le territoire de SAI-GON, terme se substituant à PREI-NOKOR, devenait le Huyện de TÂN-BÌNH. Mais ces régions demeuraient encore trop peu peuplées : à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, on y comptait en tout 40.000 familles et le gouvernement fit des rafles depuis le Quảng-Bình jusqu'au Bình-Thuận et les transporta comme colons dans ces nouvelles provinces (I) qui se trouvent maintenant incluses dans la zone d'influence de la capitale. Les Chinois de Biên-Hòa et ceux de Gia-Định étaient inscrits sur les mêmes rôles que la population vietnamienne.

Toutefois, cette affluence de la population n'avait pas directement contribué à la fortune de SAI-GON en tant que cité. C'étaient les péripéties de la lutte entre les seigneurs Nguyễn et Tây-Son (2) qui avaient contribué à rendre de plus en plus important le site défensif de SAI-GON.

SAI-GON tenait pour la première fois un important rôle grâce à l'excellente position de son site. C'était avant tout un bastion de défense pour les Nguyễn.

Réfugié à Bangkok avec ses fidèles après la sanglante défaite infligée par Nguyễn-Huệ (le futur empereur Quang-Trung des Tây-Son) aux troupes siamoises mises à <sup>sa</sup> la disposition de Nguyễn-Anh (le futur empereur Gia-Long des Nguyễn).....

---

(1)- cf. TRỊNH-HOÀI-ĐỨC, traduction AUBARET, ouvr.cité p.p 8 - 20.

(2)- Les Tây-Son étaient trois frères : (Nguyễn)NHẠC, (Nguyễn) LỬ, (Nguyễn) HUỆ. Le terme de Tây-Son désigne un village de colonisation militaire situé dans la région du plateau d'An-Khê, sur la route de Qui-Nhon à Kontum. Les trois frères en se révoltant avaient adopté le prestigieux nom de Nguyễn et leur nom de "Frères Tây-Son" vient du fait que la révolte s'est cristallisée dans les montagnes de Tây-Son (1771) où s'est réfugié NHẠC après avoir dilapidé la caisse publique dont il avait la charge.

Leur réussite.....voir suite à la page suivante....

Nguyễn-Ánh (le futur empereur Gia-Long des Nguyễn) en 1785, Nguyễn-Ánh revenait au pays et grâce au ralliement des chefs locaux se rendit de nouveau maître de Gia-Định en 1789. Il allait faire de cette région une plate-forme pour la continuation de sa lutte avec les Tây-Son.

SAI-GON était choisi pour les capacités défensives de son site.

Nguyễn-Ánh ordonna à Ollivier de Puymanel (1768-1799), natif de Carpentras, (Ông TÍN pour les Vietnamiens) entré au service de Nguyễn-Ánh en 1788, élevé au grade de Chef ingénieur à la tête des arsenaux, d'édifier la Citadelle de Gia-Định (cartes No 3 et No 4). Commencée le 9<sup>e</sup> mois de l'année 1788, elle était terminée en 1790, mobilisant 30.000 ouvriers. C'était une forteresse imposante à la Vauban, construite avec de la latérite de Biên-Hòa, la distance entre l'Est et l'Ouest, le Nord et le Sud variait peu et mesurait 130 trượng 2 thước (1) (1 trượng = 10 mètres, 1 thước = 0m40 ou 0m526 selon les époques).

La Citadelle servait de résidence à Nguyễn-Ánh de 1779 à 1801 qui en faisait le Centre de sa capitale (Gia-Định Kinh = Gia-Định capitale) avant son avènement. Des casernes s'étaient installées aux deux portes Sud (croisement des rues Lê-Thánh-Tôn et Chu-mạnh-Trinh.....

---

Suite de la note 2 de la page précédente :  
....Leur réussite tenait en grande partie à la situation vermoulue du pays grevé d'impôts à l'époque.  
Ils avaient réussi à constituer l'unité du pays pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis la frontière chinoise jusqu'au golfe de Thaïlande. Mais leur dynastie était éphémère (1789-1802) et leur gouvernement ressemblait plutôt à une sorte de fédéralisme dynastique sans grande innovation fondamentale.

(1)-ĐẠI-THÀNH LÊ-UỐC : "Khảo cứu về quá khứ của Thủ-dô SAI-GON : Thành "PHIÊN-AN" (Recherches sur l'histoire de la capitale de SAI-GON; la Citadelle de PHIÊN-AN) Tạp chí khảo cổ, Bộ mới số 1, trang 51-58, Bộ Văn-hóa Giáo-dục, Khối Văn-hóa Sai-Gon 1967 (Revue de la Recherche histori-



et Chu-mạnh-Trinh, croisement des rues Tự-do et Lê-Thánh-Tôn) et à la porte Ouest (croisement des rues Công-Lý et Trần-Quí-Cáp).

A l'extérieur de la Citadelle se trouvaient des logements alignés de façon contigue longs parfois de 20 m, ou de 15 m. Les maisons se rangeaient soit parallèlement, soit en équerre dans le quartier de CÀU-ONG-LÀNH (ex. Quai de Belgique). A son avènement en 1802, Gia-Long transférait sa capitale à Huế, mais l'impulsion donnée à SAI-GON durant la période précédente continuait son action. Devenue capitale régionale, la Citadelle Gia-Định Thành servait de résidence au Gouverneur du Nam-Kỳ et de plus commandait la protection d'une vaste région.

Sous Minh-Mạng (1820-1840) la citadelle construite par Ollivier de Puymanuel jugée trop vaste et difficile à défendre était démantelée. Une autre citadelle de dimension plus modeste (voir carte No 5) était construite à l'angle N E de la première. Elle était à son tour détruite par l'armée française en 1859. A sa place s'élèvent les bâtiments de la caserne du R.I.C. qui désaffectés, servent de locaux à plusieurs Facultés dont celle des Lettres.

C'est la position excellente du site défensif de SAI-GON qui lui a valu durant plusieurs époques de son histoire d'être choisi comme ville administrative et comme siège central du système de défense. Ces rôles à leur tour ont cristallisé autour d'eux d'autres rôles entraînant une concentration de population de plus en plus grande.

SAI-GON est situé à 83 kms de la côte. Cet éloignement relatif.....

---

Suite de la note I, de la page précédente : ...  
..... historique, Nouvelle série, Ministère de L'Éducation Nationale, Département de la Culture, Saigon 1967, p.p. 51- 58)

relatif assurait au 19<sup>o</sup>S à la ville l'avantage de pouvoir parer à toute action de surprise d'une attaque venant de la mer. Elle lui donne aussi une possibilité d'être un port maritime sans trop de frais d'équipement supplémentaire. Ce dernier avantage n'était pas étranger à la décision de Gia-Long quand il choisit SAI-GON pour installer sa citadelle.

Un morceau de la terrasse (carte No 6 ) la plus ancienne, d'altitude maximum d'environ 14 m mais qu'en réalité ne mesure que 9 - 10 mètres, de surface restreinte, relayée par la terrasse No 2 d'altitude moyenne d'environ de 10 m (1) descend en glacis de pentes douces vers les rivières qui l'ensèment de 3 côtés : le Rạch Thị-Nghè (Arroyo de l'Avalanche) au N-NW, le méandre de la rivière de Sai-Gon à l'Est, le Rạch Bến-Nghé (Arroyo Chinois) au S-SW et au Sud. Ce morceau de terrasse surnommée le "Plateau" avait permis d'installer une fortification permanente capable de commander les confluent des rivières alentours. (voir carte: site et situation No 7 ). Les voies d'accès vers le Cambodge et le Sud du Việt-Nam rayonnent autour de SAI-GON. Les forts de SAI-GON commandaient la route du Đòng-Nai et du Sông-Bé.

En outre SAI-GON contrôle aussi toute l'activité de l'Ouest.....

---

Note de la page précédente: La révolte de LÊ-VAN-KHOI (fils adoptif de Lê-văn-Duyệt, Gouverneur du Nam-Kỳ) avait pu utiliser la Citadelle de Gia-Long comme siège et assiégée, elle a pu tenir pendant deux ans (de 1833 à 1835).

(1)- NGUYỄN-VAN-VAN : "Thềm phù-sa của Sai-Gon-Chợ-Lớn" (Les terrasses de la ville Sai-Gon-Chợ-Lớn) in Bulletin spécial de Recherches et d'activités scientifiques. Année 1944-45. Faculté des Sciences Sai-Gon; p.p. 65-69.

de l'Ouest dont les voies d'eau font converger les produits agricoles vers ce port d'entrepôt et de ré-exportation.

Située d'autre part dans une région de contact entre le Nord et le Sud, entre les hautes terres montagneuses du Centre et le vaste delta encore peu peuplé du Mékong à l'Ouest, SAI-GON demeure une tête de pont pour l'avancée des Vietnamiens vers le Sud-Ouest.

Placée au point de jonction d'un ensemble de voies de passage fluviales et terrestres (la route mandarine dont le tracé correspond à peu près à la Nationale No I), l'agglomération SAI-GON-CHO-LON joint aux avantages d'un site défensif, celle d'une situation qui fait d'elle la métropole économique d'une vaste région d'abord, d'un état ensuite.

Aussi au moment le plus florissant de sa période impériale (1820) la population de la ville administrative vietnamienne BÉN-NGHÉ était prospère et nombreuse, plus nombreuse encore que celle de la cité chinoise de ĐÈ-NGAN (voir carte No 4 ). On comptait jusqu'à 40 hameaux et certains avancent même un chiffre de 180.000 personnes pour l'ensemble (I). Ce chiffre semble toutefois trop important pour être retenu sérieusement. Un chiffre variant entre 80.000 à 100.000 personnes dont 10.000 Chinois serait un maximum plus vraisemblable.

Il semblerait.....

---

(I)-Chiffre avancé par John WHITE : "A voyage to Cochinchina" London 1824.

Une tradition de cet ouvrage a été publiée par M.P. MIDAN dans le Bulletin des Amis du Vieux Hué, avril, Septembre 1937.

Il semblerait encore plus vraisemblable d'avancer un chiffre total de 60.000 personnes dont 10.000 Chinois. Ces chiffres pourraient à la rigueur correspondre à la proportion respective de superficie entre deux villes visibles sur la carte de TRẦN-VAN-HỐC (voir carte No 4 ). Il ne serait pas exagéré de penser que la ville vietnamienne de BẾN-NGHÈ soit 4 fois plus importante que la ville chinoise de SAI-GON XŨ. D'autre part 40 hameaux pourraient sans trop d'exagération englober une population totale de 60.000 habitants.

John WHITE (I), d'autre part, a laissé des témoignages sur l'augmentation de la population saigonaise, augmentation qui s'était doublée par une extension de surface.

« La ville de SAI-GON, dit-il, était autrefois restreinte à l'extrémité occidentale de son emplacement actuel, maintenant appelé le Vieux SAI-GON.. La citadelle et l'arsenal de la Marine, à l'exception de quelques cabanes d'artisans, étaient les seuls occupants des terrains du quartier oriental. Mais depuis que les guerres civiles se sont terminées, le flux de la population s'est écoulé rapidement vers l'Est, jusqu'à ce qu'il ait produit une cité ininterrompue qui s'étend sur la rive opposée des cours d'eau sur lesquels elle est située et environne la Citadelle et l'Arsenal de la Marine ».

2/- CHO-LON = ville commerçante et chinoise.

Aux environs de 1778, les colonies chinoises qui avaient obtenu l'autorisation de s'installer à  
Mỹ-Tho.....

---

(I)- J. WHITE : Ouvrage cité, p. 236, cité dans MALLERET " A la Recherche de PREI-NOKOR..... Ouv. cité page 20.



Mỹ-Tho et à Biên-Hòa en 1680, fuyaient l'approche des Tây-Son. Ils remontaient le fleuve de Tân-Bình (Rivière de Sai-Gon) et fondaient à l'emplacement actuel de CHO-LON, la cité commerciale de TAI-NGON ou ĐỀ-NGẠN en sino-vietnamien. (1)

L'installation des Chinois sur le site de CHO-LON où devaient se trouver, dans ses environs immédiats, les habitants de l'ancienne cité cambodgienne PREI-NOKOR semblait indiquer qu'ils recherchèrent le voisinage d'une ville antérieurement constituée (2). Car la présence des multiples cours d'eau ne suffisait pas à expliquer ce choix. Dans cette zone basse et marécageuse, cette particularité ne manquait pas, et c'étaient surtout la proximité de noyaux urbains préexistants et la possibilité de se relier directement à la cité administrative vietnamienne qui semblaient être décisifs<sup>ves</sup> pour l'adoption du site de ĐỀ-NGẠN.

En 1782, le chef des Tây-Son pénétra dans la province de Gia-Định et fit passer au fil de l'épée tous les Chinois établis à ĐỀ-NGẠN (environ 10.000, estiment les sources vietnamiennes).

Quand Gia-Long eut rétabli la paix, les Chinois y reconstruisaient à leur frais des quais de pierre de plusieurs kilomètres, et contribuaient au creusement du canal destiné à relier le Vàm Bến-Nghé (arroyo chinois) au Sông Ruột-Ngựa (Mã-Trường-Giang) qui aboutit au Rạch-Cát (1819).

En 1820, la route commerciale du Cambodge à SAI-GON par Mỹ-Tho se trouva complètement terminée et à partir de.....

---

(1)-v. supra p. 18 "Texte de Francis GARNIER", note (1)

(2)-cf. MALLERET : "A la Recherche de PREI-NOKOR"  
p. 25.

à partir de ce moment le ĐÈ-NGAN chinois mérite pleinement son appellation de GRAND MARCHÉ (CHO-LON)

Toutefois, c'est durant la période française, surtout entre 1900 et 1930 que la fonction économique de SAI-GON-CHO-LON se développe pleinement, en tant que port maritime et port fluvial. (v. carte No 5 )  
Ce développement entraîne un accroissement rapide de la population

c)- SAI-GON - CHO-LON devenue métropole économique et port d'intérêt colonial, voit sa population augmenter rapidement (1859-1945)

Au début de l'installation française à SAI-GON (1859), devant l'incertitude d'un avenir encore plein de mystères pour les uns, obéissant aux sentiments de fidélité à la famille impériale pour les autres, les habitants de SAI-GON-CHO-LON quittèrent la ville et la population estimée en 1859 tomba à 8.000 (I).

Mais la diversification des fonctions de la ville, la présence d'une administration et d'une population étrangère qui nécessitaient des nombreux services attirèrent les gens de nouveau.

L'aspect moderne de la ville est le résultat de nombreux travaux d'assainissement et de terrassement. Le site de croissance de SAI-GON ne permettait pas des constructions monumentales sans d'importants travaux d'aménagement du terrain.

« Au début de notre occupation, la partie basse de l'emplacement actuel de SAI-GON n'était guère qu'une plaine marécageuse, couverte par les eaux à chaque grande marée. Les mandarins civils et militaires et les gens riches habitaient le "Plateau" qui s'étend depuis la citadelle jusqu'à la plaine des Tombeaux, tandis que la classe qui demande sa vie au travail de chaque jour était parquée comme on le voit encore sur la rive droite de l'arroyo chinois, dans des paillottes à demi suspendues le long des rives.....

---

(I)-Source : Chiffre cité par la Revue XAY-DUNG (Construction):Revue littéraire -Technique -Architecture, No 6 Août 1968, numéro spécial "DU-AN THIET-KÉ THỦ-ĐỒ SAI-GON"="PROJET D'URBANISATION DE LA CAPITALE SAI-GON" -ĐÔNG NAM-Á (Imp.ASIE du SUD-EST) Sai-Gon 1968, page 6.

des rives du fleuve. Quelques chemins étroits, mais exhaussés au dessus du niveau de la mer reliant la ville industrielle avec les quartiers aristocratiques (I)

Terrains marécageux, couverts de plantes aquatiques, parcourus par de nombreux arroyos fangeux, tels sont les désavantages du site de croissance de SAI-GON. En effet, les trois terrasses qui forment le relief du site s'étagent suivant des altitudes ne dépassant pas 10 mètres au maximum (voir carte No 6 et figure No 4 carte No 8). La ville de SAI-GON-CHO-LON s'établit en grande partie sur la terrasse No 2. Les courbes de niveau à équidistance de 1 m montrent que l'altitude fréquemment rencontrée sur cette terrasse est de l'ordre de 3 à 4 mètres. Vers le Rạch Thị-Nghè (Arroyo de l'Avalanche) et vers le Rạch Bến-Nghé (Arroyo Chinois) ces courbes de niveau voisinent de 2 - 1 mètres.

La troisième terrasse, la plus récente constituée d'alluvions argileuses de consolidation imparfaite est d'altitude maxima de 2m et souvent inférieure à 1m.

De nombreux canaux, arroyos = rạch (petits cours d'eau naturels) qui subissent l'effet des variations des marées sillonnent le pays. Les niveaux des eaux de ces cours d'eau atteignent par endroit une hauteur d'environ de 3m ou de 1m50 au dessus du niveau moyen de la mer.

Le flux, deux fois par jour, refoule l'eau jusqu'au Nord de la province de Bình-Duong. La hauteur de l'eau.....

---

(I)- Courrier de Sai-Gon, 5 Juin 1865.



de l'eau montante varie entre Im et Im50 au dessus du niveau moyen de la mer au cap "Nai" (I) et celle de l'eau descendante entre Om50 et Im50. L'amplitude maxima en 1964 a atteint 3m81 (voir figure No 2 ). Ce jeu des marées s'il favorise la circulation des barques sur les arroyos, le drainage et l'irrigation des rizières alunées, est un désavantage très grand en ce qui concerne la possibilité d'extension de SAI-GON.

Si une pointe de la crue de la rivière coïncidait au maximum du flot, les régions de basse altitude se trouvent inondées. Le ralentissement de la vélocité de la marée descendante crée des grands bancs sédimentaires de sables et d'argiles. Ceux-ci joignent graduellement les terrains alluviaux aux estuaires. Cet alluvionnement en cours crée une zone de terrains bas qui bloque la croissance de la ville vers le côté S. et S.O.

Si toute la partie comprise entre la terrasse No I et les arroyos à l'intérieur des limites de l'ancien SAI-GON français (voir carte No 5 ) paraît consolidée, c'est surtout le résultat des travaux d'asséchage, de remblaiement, de nivelage. Ainsi ces terrains à l'origine bourbeux, se trouvent être aptes aux constructions d'édifices parfois imposants.

Tous ces travaux demandaient du temps et durant les premières années de SAI-GON, ville française, l'aspect de la ville était plutôt celui d'un quartier général (2).....

---

(1)- Le cap "Nai" est situé dans la baie de Thailande distant de 5 kms de Hà-Tiên.

(2)- Jean BOUCHOT : "La naissance et les premières années de Sai-Gon, ville française".

quartier général. Les mesures prises étaient simplement des mesures de police : réglementation de voirie, des jeux, de la navigation, du port de commerce.....

C'était l'amiral Bonnard dont la mission en Cochinchine débutait le 29 Novembre 1861, qui le premier concevait un projet d'extension englobant SAI-GON-CHO-LON. Il commanda au Colonel du Génie COFFYN un plan de ville de 500.000 âmes (voir carte No 5<sup>bis</sup>), plan soumis à son approbation le 30 Avril 1862. Mais la réalisation de ce plan n'était que partielle faute de moyens financiers. Un autre plan plus modeste fut dressé en 1863 (voir carte No 5). Ces plans servaient de base aux lotissements et aux premiers travaux d'urbanisme. Des rues rectilignes se coupant à angles droits donnent à la ville de SAI-GON ( et non à CHO-LON) un aspect moderne et typique des villes où coexistaient deux communautés humaines différentes.

La ville actuelle garde encore dans la configuration de ses quartiers centraux le tracé en damier de ce plan, ainsi que l'opposition sociale qui se décalque sur les limites de l'ancienne ville coloniale :

- dans l'espace délimité par les rues rectilignes et qui occupe à peu près le cadre naturel du "Plateau" se trouvent actuellement des villas avec jardins, des hôtels climatisés pour fonctionnaires étrangers, des magasins de luxes, des bureaux d'affaires et des organismes administratifs centraux. Les densités y sont faibles, les gens riches ou aisés;
- presque sans transition avec les quartiers précédents et quelquefois s'insinuant entre des groupes d'appartements d'apparence aisée.....

aisée, se développent dans la zone "suburbaine", les quartiers populaires pauvres de croissance désordonnée, aux rues tortueuses, aux densités très fortes.

Les principaux travaux d'aménagement de la ville durant les premières années de sa période française se trouvaient localisés dans la ville haute: "Le Plateau". Les terrains disponibles étaient nombreux car la peur devant l'inconnu avait provoqué l'exode et réduit la population de SAI-GON-CHO-LON vers 1860 à 8.000 personnes approximativement.

Les importantes constructions de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle étaient surtout des bâtiments d'usage officiel: Palais de l'Amiral-Gouverneur, l'hôpital, la cathédrale, le Trésor, la Poste.

Les grands boulevards Nguyễn-Huệ (ex.Charner), Hàm-Nghi (ex.La Somme) Pasteur étaient encore des canaux ou arroyos et le quartier du Grand Marché était encore une zone marécageuse (Le marais Borese)

Les grands travaux ne commençaient réellement qu'à partir de 1900 quand la situation tant politique qu'économique était assainie et installée sur des bases solides.

L'augmentation de la population attestait la croissance des fonctions de SAI-GON et de sa prospérité :

- 1865 = environ 8.000 personnes (Les Français y étaient au nombre de 500, 600 environ)
  - 1887 = 33.000 personnes
  - 1913 = 67.000 -id- Superficie environ 406 ha
  - 1926 = 143.000 -id- (I)
- CHO-LON qui .....

---

(I)- cf. "XAY-DUNG" : revue citée; p. 6.

CHO-LON qui profitait de ses privilèges de cité étrangère, voyait sa population dépasser celle de SAI-GON.

Le rapport de 1896 de la ville de CHO-LON <sup>donnait</sup> des chiffres de l'ordre de :

- 1880 = 45.000 personnes,
- 1895 = 120.000 personnes formant la population fixe;  
20.000 personnes formant la population flottante pendant la saison de culture du riz.

La superficie de la ville au début du siècle était de 872 ha 21 a (1)

- 1913 = 181.000 personnes
- 1926 = 190.000 -id- (2)

Cet accroissement de la population se traduit par un accroissement de l'espace urbain qui se manifeste par l'esquisse de la jonction spatiale entre SAI-GON et CHO-LON. Toutefois, jusqu'en 1950 il y a encore des espaces vides qui séparent ces deux centres urbains. C'était d'abord par des mesures administratives que l'unité se réalise.

Jusqu'en 1873, la ville de CHO-LON n'était qu'un chef-lieu de l'arrondissement de même nom, alors que SAI-GON avait possédé son statut de ville en 1867.

C'était en 1879 seulement que CHO-LON accédait au rang de ville indépendante avec service de voirie, police municipale. La surveillance de CHO-LON exigeait des efforts constants. C'était là que se retiraient une grande partie des condamnés, c'était là que débarquaient.....

---

(1)- Chiffres relevés dans : Dr. J.C. BAURAC "La Cochinchine et ses habitants" (Provinces de l'Ouest) - Sai-Gon (Imprimerie commerciale Rey, Curial et Cie) 1894  
VII ## 386 pages.

(2)- cf. XAY-DUNG, revue citée, p. 6 (pour les chiffres de 1913 et 1926.)



débarquaient aussi des Chinois expulsés de Hông-Kông Canton, Singapour. (1)

En 1937, les deux agglomérations étaient mises sous une administration unique : un maire secondé par un conseil municipal dont les membres pour SAI-GON sont élus et ceux pour CHO-LON désignés. En 1941, tous les membres du conseil municipal étaient désignés.

Le 26 Septembre 1949, l'agglomération SAI-GON-CHO-LON était promu au rang de Préfecture-capitale par décret gouvernemental.

Cette promotion était justifiée par l'ampleur du développement économique et de l'accroissement démographique.

SAI-GON a bénéficié des investissements français, du développement rizicole de l'Ouest cochinchinois et du développement du commerce international.(2)

Les Chinois qui fuyaient la Chine lors des troubles de la guerre sino-japonaise avaient tendance à se fixer à CHO-LON. Ils amenaient avec eux femmes, enfants et investissaient dans les affaires, ou développaient des activités artisanales et commerciales de toutes sortes:(fabrique de pâtes alimentaires, vanneries, sabots.....élevage de canards, fabrique de verre de lampe). L'afflux des immigrants surtout des femmes favorisait beaucoup le développement de ces ateliers. Pour le Port de SAI-GON du 1er Janvier au 1er Octobre 1938, les femmes entrées étaient 13.551 pour 16.844 hommes.<sup>(3)</sup> Les exportations..

---

(1)- Dr J.C. BAURAC : ouvrage cité, p. 95.

(2)- Le I8-2-I860, le Contre-Amiral Page déclare le port ouvert au commerce international.

(3)-Ch. ROBEQUAIN : "L'évolution économique de l'Indochine Française"  
Paul Hartmann-Paris, 1939-397 p. pages 45-49.

Les exportations de riz dont CHO-LON est l'immense entrepôt, y concentrant par voies fluviales presque la totalité des disponibilités exportables de riz du pays en 1937 atteignaient 2.140.000 tonnes  
contre 1.370.000 tonnes  
en 1914 ( I ).

La population de SAI-GON-CHO-LON en 1938 illustre son rôle attractif:

1938: 540.000 personnes dont 69.000 soit  
13% arrivaient de provinces;  
32.000 soit  
6% <sup>venaient</sup> viennent de l'étranger ( 2 )

Devant l'ampleur de l'accroissement, un plan d'aménagement - le plan CERUTTI - a été élaboré et son application était prévue pour l'après guerre. Les troubles de la guerre d'Indo-chine en avaient ajourné définitivement la réalisation. Il semblait même que la seconde guerre mondiale ait provoqué un mouvement inverse, SAI-GON voyait diminuer sa population qui passait de 540.000 personnes en 1938 à 493.000 personnes en 1943. (Le chiffre de 1943, selon les renseignements recueillis reflétait assez bien la situation démographique à cette date).

Avec les troubles intérieurs, le déclin de la campagne, presque ininterrompus depuis 1945, l'exode rurale a poussé de nouveau à SAI-GON une masse de plus en plus grande de personnes à la recherche d'une illusoire sécurité et d'un emploi plus rémunérateur.

La situation urbaine.....

---

(I)- Charles ROBEQUAIN : "L'évolution économique de l'Indo-chine Française"  
Paul Hartmann, Paris, 1939, 397 p. p. 139  
pages 45 - 49.

(-)- cf. ROBEQUAIN, ouvr. cité p. 139.

(2)- cf. Revue "XAY-DUNG", revue citée p. 9.

La situation urbaine est rendue tragique par l'absence de programme d'urbanisme suivi, les principaux soucis des dirigeants étant centrés sur les préoccupations d'un autre ordre.

DEUXIÈME CHAPITRE

-:-

L'EXTRAORDINAIRE ACCROISSEMENT DE LA  
POPULATION DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DEPUIS  
1945.

( Voir figure 3 )

A)- L'augmentation de la population de SAI-GON

En 1946, année du début des hostilités, la population de SAI-GON était estimée à 492.800 personnes, en 1951 elle s'élevait à 1.600.551 dont :

- 998.000 Vietnamiens,
- 2.141 Cambodgiens, Laotiens,  
17.410 Européens,
- 583.000 Chinois (1)

On a constaté en effet une augmentation de 1.109.000 habitants entre 1946 et 1951 (2) contre une diminution de 950.000 personnes parmi la population des provinces du Sud. Leur population s'élevait à 5.087.000 en 1946, en 1951, elle n'était plus que de 4.137.3000.

L'apport de la population s'est fait donc en majeure partie, par immigration provenant des régions du Sud dévastées.....

---

(1)- cf. "XAY-DUNG", revue citée, p. 9.

(2)- Il existe une légère différence entre ces chiffres et ceux précédemment utilisés. Mais cette différence est négligeable, et nous savons par ailleurs que les sources utilisées sont communes: ce sont des recensements effectués par le Ministère de l'Intérieur, pour l'usage intérieur et non publiés.



Sud dévastées par la guerre. (~~voir carte No~~)

De nouveau stationnaire entre 1951 et 1953 elle augmente de nouveau entre 1954 et 1955.

Estimée à 1.614.000 personnes en 1953 elle passe à 1.723.000 personnes en 1954 et à 1.900.000 personnes en 1955 pour retomber à 1.749.000 personnes en 1956.

Ce gonflement momentané est du en partie par l'arrivée des réfugiés nord-vietnamiens, du repliement des fonctionnaires et militaires vers le Sud. Ces réfugiés étaient ensuite répartis dans les zones de réimplantation, et il ne demeurait à SAI-GON-CHO-LON que 170.324 personnes (1).

En outre, les réfugiés ont été réimplantés dans les régions de Gia-Đinh à proximité de SAI-GON. Lors de l'inventaire des réalisations du programme d'implantation des Réfugiés, Gia-Đinh comptait 17 sous-projets, 35 villages intéressant 100.875 personnes. (2)

L'étude détaillée des fiches d'enquête démographique de la Préfecture de SAI-GON en 1967 montre que ceux des réfugiés qui sont maintenant fixés définitivement à SAI-GON font partie des classes aisées en général. Ce sont pour la plupart des fonctionnaires, commerçants, ayant leur magasin dans les quartiers centraux de SAI-GON.

Les artisans (tisserands, pâtisseries, fabricants de nattes, maraichers....) sont groupés au contraire en village, ou en quartiers dans les zones suburbaines.....

- 
- (1)- Sources: Commissariat General for Refugees :  
" An historic exodus in Viet-nam"  
Quốc-Gia An-Quán (Imprimerie Nationale)  
Sai-Gon 1957, 200 pages. Tableau annexe
- (2)- Commissariat General for Refugees, ouvrage cité,  
Tableau annexe

suburbaines de plus en plus englobées par la ville (Xóm Chiếu à Chợ-lớn, Xóm Mới à Gò-vấp etc....)

Pour 1957, l'Institut National de Statistique continuait d'avancer un chiffre estimé à 1.779.400 personnes. Cette différence minime entre 1956 et 1957 (15.000 personnes) s'explique probablement par les migrations interurbaines vers les zones limitrophes de SAI-GON mais situées dans Gia-Định.

En 1958, pour la première fois, une enquête au sondage I/60è a été effectuée pour la Préfecture de SAI-GON. Le chiffre de population qui en résultait était de 1.219.500.

Pour 1959, le même organisme avançait un chiffre de 1.383.000, soit une augmentation en une année de 163.700 personnes, augmentation que pouvait seule expliquer une immigration externe s'ajoutant à un fort accroissement naturel.

La différence trop importante entre 1957 et 1958 était probablement due à l'imprécision des limites des quartiers extérieurs. Les chiffres de 1957 auraient inclus une partie des habitants classés dans le recensement de 1958 comme faisant partie de Gia-Định.

D'autre part, le sondage au I/60è de 1958 ramenait peut être la population à un chiffre inférieur à la réalité. Les mouvements migratoires saisonniers, les séjours provisoires qui pourraient durer d'un an ou plus, sont très importants dans les classes du secteur tertiaire. La venue à SAI-GON de nombreux jeunes devant continuer leurs études ou chercher un emploi après l'école secondaire n'était qu'occasionnellement déclarée, et de ce fait, cette population.....

population "flottante" dans le temps, mais "permanente" en fait (1) échappait au contrôle effectif du recensement.

En 1959, si nous ajoutons les chiffres de la population des communes urbanisées de Gia-Định, le total des effectifs de la région métropolitaine s'élevaient à 1.620.800.

La population urbaine de Gia-Định passait de 64.700 (2) en 1951 à 237.800 en 1959.

- SAI-GON-CHO-LON Préfecture =	1.383.000
<u>Communes urbaines</u>	
<u>de Gia-Định :</u>	
- <u>Gò-Vấp</u> :	126.900
- <u>Tân-Bình</u> :	<u>110.700</u>
Total :	<u>1.620.600</u>

(Sources : Ministère de l'Intérieur)

Le recensement de 1962, pour la Préfecture de SAI-GON donnait un chiffre de population de:

et celui de 1967 :

<u>1.431.000</u> personnes
1.736.880 personnes

- 
- (1)- Elle est "permanente" en fait parce qu'il y a sans cesse renouvellement. Il ne s'agit pas des mêmes personnes, mais le renouvellement amène d'autres résidents provisoires dans la capitale
- (2)- Par population urbaine de Gia-Định, nous entendons compter toutes les personnes vivant dans les zones urbanisées de cette province : le chef-lieu (centre de Gia-Định) ainsi que certaines parties des communes limitrophes de SAI-GON Préfecture

Ces deux chiffres intéressent la population vivant à l'intérieur des limites de la Préfecture. Une différence de :

$$1.736.880 - 1.431.000 = 305.880$$

étalée sur une période de 5 ans, donne un taux d'accroissement annuel de 4,2%, taux plus modeste que celui de la période précédente.

Tableau : Taux moyen annuel d'accroissement  
3 de la population de la Préfecture  
de SAI-GON

Périodes						
1943	:	1943	:	1958	:	1962
1958	:	1959	:	1960	:	1967
-----	:	-----	:	-----	:	-----
+ 6,2%	:	+ 6,1%	:	+ 5,9%	:	+ 4,2%
:	:	:	:	:	:	:

La diminution du taux d'accroissement annuel paraît démentir la réalité. En effet, si nous observons le graphique marquant le nombre d'arrivées à SAI-GON selon l'année d'arrivée et selon la résidence: l'allure en dents de scie des graphiques dénote une fluctuation importante dans le nombre d'immigrants. (v. fig. 4) D'autre part les points culminants correspondent à des années où les troubles intérieurs sont les plus intenses

- 1947-50 = troubles dus à la guerre d'Indo-chine,
- 1961 = reprise de la guérilla communiste
- 1965 = intensification de la guerre du Viet-Nam avec participation américaine massive

Entre 1965 et 1967, la courbe d'arrivées accuse une baisse dont l'explication doit être cherchée dans une série de faits : il est devenu de plus en plus difficile d'obtenir le "papier de transfert" à SAI-GON (giấy di-chuyển) qui autorise légalement l'installation.....



l'installation à SAI-GON. Le gouvernement cherche par tous les moyens à maintenir sur place la population car la pacification de la campagne et l'issue favorable de la guerre en dépendent. Par ailleurs, les services américains qui recrutent des travailleurs (manoeuvres, menuisiers, maçons, conducteurs de véhicules) les dirigent souvent vers des chantiers extérieurs (construction d'aérodrome à Đà-nẵng, Biên-Hòa; de routes à Cam-Ranh.....)

Mais toutes ces raisons n'apportent qu'une compréhension partielle.

Le fait important à retenir c'est que depuis 1960 : le gonflement de la population de la région métropolitaine s'est fait par l'intermédiaire des régions urbanisées de Gia-Định qui échappent aux recensements successifs de 1958-1962-1967.

B)- Le gonflement de la population urbaine de Gia-Định

Le gonflement de la population urbaine de Gia-Định a été brutal, incontrôlable, et qui se traduit dans le paysage urbain par des zones de croissance anarchique, aux dédales de "rues" et de maisons inextricables.

En 1940, le chef-lieu de Gia-Định a une superficie de 69 ha 60 ares 46 (cette superficie sert encore à l'heure actuelle pour le Service du Cadastre de Gia-Định) et une forme tentaculaire selon les axes des rues principales : Chi-Lăng; Nguyễn-<sup>Van</sup>Thái-Học Bạch-Đẳng (voir carte No 9 ). Entre ces principales rues, les espaces vides occupés par des rizières étaient nombreux.

L'attraction qu'exerce SAI-GON sur les populations de la campagne a fait profiter Gia-Định. Les premiers noyaux qui voient leur population se gonfler et leur superficie s'urbaniser le plus étaient:

Thị-Nghè à.....

- Thị-Nghè à proximité du pont de Thị-Nghè sur l'arroyo du même nom (ex. Arroyo de l'Avalanche)
- Bà-Chiêu à proximité du pont de Cầu Bông,
- Phú-Nhuận à proximité de Cầu Kiệu.

Ces ponts relient Gia-Định à SAI-GON, et la distance entre Bà-Chiêu et SAI-GON Centre est égale à celle qui relie SAI-GON à CHO-LON Centre (environ 5 km).

La population urbaine de Gia-Định augmente rapidement depuis 1954.

En 1954, la partie urbaine de Gia-Định occupait une partie de la commune de Bình-Hòa avec une population totale de 55.230 habitants (Sources: Administration de la Province de Gia-Định). Mais toute cette population n'était pas urbaine, et par des recouplements de documents communaux nous pourrions avancer un chiffre de 35.000 à 40.000 personnes.

De 1956 à 1960, l'augmentation de la population urbaine de Gia-Định était due principalement à l'arrivée des réfugiés nordistes qui se réadaptaient mal à l'activité rurale. Le nombre des réfugiés accueillis par Gia-Định varie selon les sources :

- 127.458 personnes d'après les services de la province de Gia-Định;
- 100.870 personnes d'après le Commissariat général pour les Réfugiés (I)

Ils étaient concentrés dans les villages, les camps provisoires du gouvernement. Bon nombre d'entre eux, après un an ou deux, quittaient leur habitation provisoire pour s'acheter ou se faire construire un compartiment à Gia-Định où tout était moins cher qu'à SAI-GON.

D'autre part.....

---

(I)- cf. An Historic Exodus in Việt-Nam, ouvrage cité  
Tableau annexe.

D'autre part, les réfugiés riches s'implantaient directement dans SAI-GON, repoussant ainsi un certain nombre de Saigonnais vers Gia-Định.

En conséquence, les zones urbanisées débordaient en 1956 les limites de l'ancien chef-lieu et s'éta-  
laient en partie sur les communes de :

- Tân-son-Hòa avec 34.800 personnes pour la population urbaine,
- Phú-Nhuận avec 70.155 personnes pour la population urbaine;
- Bình-Hòa avec 69.860 personnes pour la population totale dont  
53.000 personnes environ  
pour la population ur-  
baine;
- Thạnh-mỹ-Tây avec 28.600 personnes (population  
totale) dont  
10.000 pers. (environ pour la  
population urbaine)

Pour 1956 : La partie urbaine de Gia-Định compte-  
rait donc : 168.015 habitants (I)

Pour 1958 : l'accroissement continue à se manifes-  
ter dans les mêmes communes mais avec  
un taux nettement moindre :

- Phú-Nhuận a 91.318 personnes (population  
urbaine).
- Tân-son-Hòa a 42.600 -id- -id-
- Bình-Hòa a 82.100 habitants dont  
58.000 environ représentent la  
population urbaine.
- Thạnh-mỹ-Tây a 33.525 habitants dont  
16.000 environ représentent la  
population urbaine (I)

---

(I)- Sources : Administration provinciale de Gia-Định.  
Il est toutefois utile de signaler que  
ces chiffres ne sont pas fournis tels  
quels...v. suite à la page 48

Au total : Pour 1958, la partie urbaine de Gia-Đinh compterait donc : 217.918 personnes.

┌ Si nous rapprochons le chiffre de 1958 avec celui de 1959 (I), estimation d'après les chiffres du Ministère de l'Intérieur nous avons

pour 1958 =	217.918 personnes
pour 1959 =	237.800 personnes.

Il y a entre ces deux chiffres une différence minime. Si nous maintenons la différence de date, il y a là une erreur certaine qui demande un éclaircissement. Il me semblerait que ces deux chiffres soient ceux de la population urbaine de Gia-Đinh de la même année et la date exacte serait plutôt 1958, l'autre date représenterait probablement l'année d'élaboration; il écoule toujours un délai plus ou moins long pour centralisation des documents

Il est à remarquer aussi que l'apport des Réfugiés nordistes n'est pas le seul élément qui explique le gonflement de la population. L'exode rurale fournit également un contingent important de nouveaux implantés.

De 1960 à 1967, les événements politiques sont les causes essentielles qui chassent vers Gia-Đinh des masses rurales : insécurité, mais aussi déclin économique de la campagne qui en résulte.

1960 :

- Phú-Nhuận a	97.535 personnes,
- Tân-son-Hòa a	54.498 -id-
- Bình-Hòa a	89.022 habitants dont
	79.000.....

---

quels. C'est par des comparaisons, des recoupements que nous sommes arrivés à ces résultats approximatifs (I)- voir supra p. 43



- 79.000 pour la tranche urbaine;
- Thạnh-mỹ-Tây a 40.154 habitants dont 24.000 pour la tranche urbaine.

Au total : Pour 1960, la partie urbaine de Gia-Định compterait donc :  
255.025 personnes.

1964:

- Phú-Nhuận a 119.056 personnes,
- Tân-son-Hòa a 74.942 personnes,
- Bình-Hòa a 129.111 habitants dont environ 127.000 pour la tranche urbaine
- Thạnh-mỹ-Tây a 61.120 habitants dont environ 48.000 pour la tranche urbaine

Au total : Pour 1964, la partie urbaine de Gia-Định compterait donc :  
368.998 personnes.

A partir de 1965, avec la présence massive de l'Armée alliée dans la région, Gia-Định est la terre d'accueil pour plusieurs catégories de personnes :

- L'augmentation spectaculaire du coût de la vie a provoqué un mouvement de SAI-GON vers Gia-Định inchiffrable mais évident pour qui y séjourne longtemps. La classe moyenne a sous loué à prix élevé les compartiments dans SAI-GON et émigre vers la périphérie où les prix du terrain restent encore inférieurs à ceux de SAI-GON.

Les sinistrés à cause des incendies sont réimplantés dans Gia-Định.

- Devant la demande élevée en logements pour le personnel des services étrangers liés à la présence de .....

la présence de l'armée, des villas à l'allure moderne s'érigent le long des ruelles non encore élargies (quartier Chi-Lăng) à cette époque et attirent autour d'elles les familles des personnes qui sont au service des étrangers.

- Les classes populaires nouvellement enrichies, les jeunes couples, fonctionnaires, commerçants aisés, cadres trouvent à Gia-Định des terres encore disponibles pour se faire construire leur maison, tout en ayant l'impression de faire encore partie de la zone inviolable du pays qu'est SAI-GON du moins jusqu'aux événements de Février 1968.
- La présence effective de l'Armée (I), surtout dans les zones qui entourent l'aérodrome, crée des emplois bien rémunérés et ceux que la campagne a chassés, que le petit commerce ne nourrit plus assez, que l'artisanat ne paie plus assez, se ruent vers les alentours de ces quartiers "providentiels".
- De plus Gia-Định est favorisé par sa position, étant situé dans la partie des "terres hautes" au nord de l'arroyo Bến-Nghé (ex. Arroyo Chinois). C'est sur son territoire que la plupart des industries nouvellement implantées se trouvent.

1965 = La population urbaine de Gia-Định se répartit comme suit :

- Bình-Hòa a	139.520	personnes
- Phú-Nhuận a	132.035	id
- Tân-son-Hòa a	82.003	id
- Thạnh-mỹ-Tây a	60.230	id
- Phú-thọ-Hòa a	24.123	id
- Tân-son-Nhì a	18.000	id

Au total : 455.911 personnes.

---

(I)- Selon certaines informations provenant des interviews des personnalités de Gia-Định, l'effectif des armées alliées est plus élevé à Gia-Định qu'à Sai-Gon.

A la fin de 1967, elle accuse un chiffre absolu de : 563.692 personnes se répartissant dans les communes suivantes:

- Bình-Hòa =	157.945	habitants
- Phú-Nhuận =	147.343	-
- Tân-son-Hòa =	106.426	-
- Thạnh-mỹ-Tây =	88.878	-
- Phú-thọ-Hòa =	38.100	-
- Tân-son-Nhì =	25.000	-

Tableau récapitulatif : 4 (v. carte n° 10)

Année	Population de Gia-Định :	ville	% d'augmen- -tation	Taux mo- yen annu- el d'acc- roissement
-----	-----	-----	-----	-----
1954	35.000	personnes		
1956	168.015	-	380%	127%
1958	217.918	-	29%	14,5%
1960	255.025	-	17%	8,5%
1964	368.998	-	45%	11,3%
1965	455.911	-	23%	23%
1967	563.692	-	24%	12%

## C O N C L U S I O N

### 1)- Valeur relative des chiffres

Les périodes troublées qui se succèdent au Viêt-Nam depuis n'ont pas permis d'effectuer de recensement général, rendant difficile toute étude reposant sur les chiffres de population.

Cette difficulté est encore plus grande quand il s'agit d'étude urbaine, zone particulièrement mouvante où la concentration de la population, la variation rapide d'un mois à l'autre du chiffre rendent sensible l'absence des données précises.

Les chiffres publiés sont les résultats d'enquêtes administratives et de sondage.

Chaque province reçoit et centralise les renseignements des chefs de villages ou de municipalités. L'Institut National de Statistique recueille à son tour tous les renseignements et en fait le bilan annuel. Ainsi les sources d'erreurs, de lacunes provenant des estimations multiples faites par des personnes non formées techniquement pour en faire ou pour avoir une idée de l'importance des statistiques sont nombreuses. Ceci est surtout valable pour l'étude des zones urbaines de Gia-Định. L'exemple suivant est assez typique de cet état d'esprit :

Le chef de la Commune de Bình-Hòa (arrondissement de Gò-Vấp, province de Gia-Định) ne peut nous donner que les chiffres de population de sa commune depuis 1966, l'année où il prend ses fonctions. Son prédécesseur avait cru bon de détruire toutes traces d'archives.

Quelque fois.....



Quelque fois la destruction des archives est dûe au manque de place pour les stocker, surtout au niveau des arrondissements ou des chefs-lieux de provinces.

C'est à ce niveau d'ailleurs que nous relevons des variations très importantes dûes probablement à des erreurs de calcul, ou même (et surtout peut être) à l'opinion des interprétateurs sur l'estimation du chiffre.

Nous ne citons ici que deux exemples :

- Dans un dossier au niveau du chef-lieu de Gia-Định, deux chiffres différents sont donnés pour la population de 1958 : à une page nous

relevons 586.000

à une autre,

611.000

personnes.

- Dans un autre dossier, le chiffre de population de toute la province pour 1955 est de 475.717 personnes, ce chiffre ne correspond guère au total des populations de tous les arrondissements réunis qui donne un total de..... 500.914 personnes.

Aussi, il ne nous paraît pas étonnant de recueillir des chiffres officiels, pour la même année, concernant le même endroit, très différents.

Exemples : Pour 1953, la monographie de la province de Gia-Định fournit un chiffre de 459.000 personnes pour sa population totale, alors que l'Institut National de Statistique en avance un autre de

391.700 per-

sonnes, et le bureau administratif de la province en donne un autre de..... 342.419 per-

sonnes.

Pour 1967 .....

Pour 1967, le bureau administratif de la province donne un chiffre de 1.089.773 pour la population totale de Gia-Đinh. Le service central de la Police provinciale en fournit un autre de :

I.036.167, et l'Institut National de Statistique en publie un autre de 999.561.

La variation entre les deux chiffres extrêmes est de l'ordre de 8%.

Pour ces diverses raisons, nous avons adopté pour notre travail une position moyenne, acceptant pour Gia-Đinh une marge d'erreur variable entre 5-7%, et seuls comptent réellement pour nous les résultats récapitulatifs dans la mesure où ils concordent en ordre de grandeur avec nos observations.

En ce qui concerne notre travail sur SAI-GON, la tâche est plus facilitée, grâce aux résultats des sondages successifs 1958 - 1962 - 1967. La méthode est très clairement exprimée dans l'avant-propos de la publication de l'Institut National de Statistique (I). Retenant simplement ici que tout chiffre inférieur à 9.000 n'a pas de signification parce qu'il est en deça de la marge d'erreur.

2)- Malgré tout, ils mettent en évidence les principales phases d'augmentation de la population.

Pour SAI-GON, le fort accroissement semble marquer un ralentissement vers 1960. Il semble que, à partir de cette date, l'accroissement se fait surtout par mouvement naturel. Les venues dans SAI-GON et les "refoulements" vers les zones périphériques semblent s'équilibrer. Tout se passe comme si dans  
la partie ancienne.....

---

(I)- Voir pièces justificatives Ia, Ib, Ic, Id, Ie  
p. 3-4 et 8-9.

la partie ancienne de la ville, la capacité d'absorption ait atteint un degré maximum de saturation. Ce sont la périphérie et les zones non encore bâties de manière matériellement permanente : les cités de tôle, les cités " trou de rats " (nhà ổ chuột) amphibies ou non qui sont les régions les plus mouvantes avec une capacité d'absorption qui défie toutes normes d'hygiène ou de confort.

Gia-Đinh marque des étapes de gonflement qui reflètent en même temps les principales causes des perturbations démographiques de la région métropolitaine :

- 1956 = taux moyen d'accroissement 127%. Cet accroissement est dû à l'afflux des Réfugiés.
- De 1956 à 1958 = <sup>Le déclin</sup> L'insécurité de la campagne <sup>non encore arrêtée.</sup> durant la guerre d'Indo-chine serait à l'origine du taux d'accroissement élevé de..... 14,5%
- 1965 = L'appel de la main d'oeuvre dû à la présence de l'Armée Alliée serait l'explication du taux d'accroissement de ..... 23%

TROISIÈME CHAPITRE

--

L'AUGMENTATION RAPIDE DE LA POPULATION DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE EST PROVOQUÉE PAR UN FORT ACCROISSEMENT NATUREL ET PAR UN IMPORTANT TAUX D'IMMIGRATION

A)- Mouvement naturel

L'accroissement de la population de SAI-GON-CHOLON a accusé un taux nettement élevé par rapport à celui des zones rurales et du reste du pays.

Tableau : Taux annuels de croissance

Villes ou	: 1943	: 1958	: 1962	:
Régions	: 1958	: 1960	: 1967	:
-----	: -----	: -----	: -----	: -----
Sai-Gon-Chợ-lón	:	:	:	:
(Préfecture)	: + 6,2%	: + 4,1%	: + 4,3%	:
Provinces du	:	:	:	:
Sud	: + 1,2%	: + 5,5%	: + 1,4%	:
Hauts Plateaux:	+ 1,4%	+ 6,4%	+ 4,5%	:
Deltas du Cen-	:	:	:	:
tre	: + 1,1%	: + 1,25%	: + 1,8%	:
-----	: -----	: -----	: -----	: -----
Population	:	:	:	:
totale	: + 1,9%	: + 3,8%	: + 1,3%	:

Le taux moyen d'accroissement annuel pour la région métropolitaine de SAI-GON entre 1960-1967 est de :

4,4% pour SAI-GON

et 5,2% pour la zone suburbaine.....



Cet accroissement se fait par mouvement naturel d'une part et par apport extérieur d'autre part.

I/- Taux de Natalité et de Mortalité de SAI-GON Préfecture.

D'après les sources fournies par l'Institut National de Statistique : le taux de Natalité de SAI-GON (Préfecture) de 1954 à 1964 oscille entre les valeurs de 26‰ à 51,6‰.

Taux de Natalité de la Préfecture de SAI-GON  
Tabl: 6

Année	Population	Naissances	Taux de Natalité
1956	I.749.000	63.260	36,1‰
1959	I.383.200	64.225	46,2‰
1962	I.431.000	67.734	47,3‰
1964	I.571.000	70.776	51,6‰

Le Taux de Mortalité, pour la période de 1954 à 1964, toujours selon les sources officielles, varie entre 7,3‰ et 11,5‰.

Tabl: 7.

Année	Population	Décès	Taux de Mortalité
1956	I.749.000	12.826	7,3‰
1959	I.383.200	11.597	8,3‰
1962	I.431.000	16.642	11,6‰
1964	I.571.000	15.801	11,5‰

Les valeurs indiquées par ces tableaux, s'ils sont vraisemblables pour les naissances, le sont beaucoup moins pour les décès. En effet, il est difficile d'admettre qu'une ville où les conditions d'hygiène et de vie sont très insuffisantes puisse avoir un taux de .....

un taux de mortalité si bas. Les quelques observations que nous puissions relever sur les cas de non déclaration de décès ( enfants ou parents morts à SAI-GON et convoyés par taxi par la famille pour être enterrés dans la province d'origine) ne sont pas suffisantes pour expliquer la faible valeur du taux de mortalité. En aucun cas, ces observations ne doivent pas être généralisées. Au contraire, il semble que la tendance générale actuelle de la population urbaine est d'être en règle avec l'Administration pour obtenir un lieu de sépulture de plus en plus difficilement trouvé. D'ailleurs, l'appareil administratif et policier de la Préfecture est de plus en plus vigilant. Donc il faut chercher ailleurs la signification de ce taux de mortalité si faible. L'hypothèse la plus plausible suppose des lacunes qui seraient généralisées par suite de l'absence de recensement général.

Nous avons trouvé plus proche de la réalité un taux moyen de natalité de l'ordre de 45%, moyenne de la période de 1960 à 1967 et un taux moyen de mortalité de l'ordre de 15% pour la même période.

2/- Taux de NATALITÉ et de MORTALITÉ de la région suburbaine.

Taux de Natalité et de Mortalité de deux arrondissements : Gò-Váp et Tân-Bình où la proportion de la population urbaine a atteint :

85% (à Gò-Váp)

78% (à Tân-Bình)

Années	1954	1956	1958	1964
Population des 2 arrondissements	99.069	225.662	336.399	478.593
Naissances	5.376	14.763	15.643	21.903
Taux de Natalité.....				

Taux de Natalité et de Mortalité (suite)

Années	: 1954	: 1956	: 1958	: 1964
Taux de Natalité	54‰	65,4‰	42,6%	45,7‰
Décès	2.204	3.512	2.747	5.389
Taux de Mortali- té	20,5‰	15,5‰	8,1%	11,2‰

Tableau : 8

Par comparaison avec SAI-GON, les taux de la période d'avant 1960 sont un peu plus élevés alors que ici la non-déclaration est plus facilement camouflée.

Il s'agit là des régions d'immigration massive donc, de population jeune à forte reproduction, et des régions d'implantation hâtive, donc de condition de vie précaire et où la mortalité infantile est grande, toutefois inférieure à celle de la Préfecture de SAI-GON.

Il est cependant à remarquer que au fur et à mesure que l'urbanisation uniformise les conditions de vie, la valeur des taux de SAI-GON et de GIA-DINH-ville tendent à se rapprocher. Aussi, avons-nous avancé pour l'ensemble des zones suburbaines les taux moyens suivants pour la période de 1960 à 1967 :

$$T.N = 47‰$$

$$T.M = 17‰$$

Ces taux estimés semblent contredire les précédents chiffres (cf. Tableaux des Taux de Natalité et de Mortalité de SAI-GON, Gò-Váp et Tân-Binh) car pour 1964 c'est SAI-GON qui possède les chiffres plus élevés.

Mais nous .....

Mais nous avançons ces estimations en tenant compte du fait que les recensements et contrôles de Gia-Đinh sont relativement moins complets qu'à SAI-GON, que la population urbaine de Gia-Đinh comporte une proportion d'immigrants beaucoup plus nombreux qu'à SAI-GON.

L'accroissement naturel pour la région métropolitaine pour la période de 1960 à 1967 est donc de l'ordre de 3%

Une comparaison des taux de Natalité de la région urbaine avec celui du Viêt-Nam fait ressortir une nette différence : les taux des zones urbaines sont plus élevés :

" Tableau : " Comparaison des Taux de Natalité de  
9 SAI-GON, GIA-ĐINH et du VIỆT-NAM

Année	SAI-GON	GIA-ĐINH (urbaine)	VIỆT-NAM
1954	26,1‰	54‰	33,6‰
1956	36,1‰	65,4‰	34,7‰
1958	46,2‰	42,6‰	31,5‰
1960	48 ‰	...	28,3‰
1962	47,3‰	...	22,2‰
1964	51,6‰	45,7‰	21,6‰

Ces taux révèlent une structure d'une population d'immigrants massifs en un laps de temps très court. Ceci est très net à partir de 1958 pour SAI-GON. Pour la partie urbaine de Gia-Đinh, les taux exceptionnellement élevés des années 1954 et 1956 s'expliquent par l'implantation massive des réfugiés du Nord. La différence ressort d'autant mieux que le taux général de tout le Viêt-Nam a tendance à baisser, à cause de la dépopulation des régions rurales et du déséquilibre.....



déséquilibre des sexes dû à la généralisation de la guerre (le taux de croissance de la population rurale a été estimée à partir des statistiques officielles pour 1964 à 1%, et la population rurale qui en 1955 représentait 80% de la population totale n'en représente plus en 1964 que environ 75%)

L'accroissement naturel de SAI-GON-GIA-ĐINH est donc nettement plus élevé que celui de l'ensemble du pays. Les taux de Mortalité plus élevés dans la région métropolitaine - de l'ordre de 11‰ en 1964 contre 4,3‰ pour toute la République du Viêt-Nam en 1964 - sont compensés par les taux de Natalité également plus élevés dans cette zone urbaine (~~voir~~

Tableau : "Taux d'accroissement <sup>naturel</sup> annuel de SAI-GON, GIA-ĐINH, VIỆT-NAM, calculés sur les bases des chiffres officiels"

10

Ces taux sont différents des taux rectifiés (voir supra page 58 ). Nous les donnons ici pour pouvoir faire une comparaison avec l'accroissement naturel de l'ensemble du Pays:

Année	SAI-GON	GIA-ĐINH (urbaine)	VIỆT-NAM
1954	18,7‰	33,5‰	23,6‰
1956	28,8‰	49,9‰	28,5‰
1958	37,9‰	30,5‰	25,2‰
1960	38,1‰	....	21,8‰
1962	35,7‰	....	17,4‰
1964	40,1‰	34,5‰	17,3‰

B)- Migration vers SAI-GON (Préfecture)

Les deux recensements par sondage de 1962 et de 1967 fournissent deux séries de données susceptibles.....

susceptibles de nous renseigner sur l'ordre de grandeur du courant d'émigration vers SAI-GON.

I/- Les habitants de SAI-GON sont classés selon leur lieu de naissance (I)

Tabl: 11

Population totale	: Nés à Sai-Gon	: Nés au Sud: Viêt-Nam	: Nés au Centre			: Nés au Nord	: Nés à l'étranger
			: Sud	: Hts	: Nord	: Nord	: l'étran
			: Centre	: Platx	: Centr:		: ger
1962=1.431.000	: 808.380	: 276.000	:	62.580	:	207840	: 76200
	: 56,5%	: 19,3%	:	4,4%	:	14,5%	: 5,3%
1967=1.736.880	: 1.044.360	: 386.760	: 64.500	+ 6.780	+ 8.460	: 179.540	: 46.380
	: 60%	: 22,4%	:	4,6%	:	10,3%	: 2,7%

La comparaison des pourcentages entre 1963-1967 fait ressortir deux faits :

On note l'accroissement des tranches des personnes "nées à Sai-Gon" et "nées dans les provinces du Sud" (Nam-Phân)

Le pourcentage des gens nés au Centre a légèrement augmenté, surtout par l'apport de la partie Sud.

L'attraction de la capitale est sensible à la distance, malgré les bouleversements dus à la guerre qui provoque une véritable rush vers la zone métropolitaine.

On remarque le recul des deux autres tranches, celles concernant la population née au Nord et à l'étranger.

Ce .....

(I)- Ces chiffres n'indiquent pas la mobilité de la population née à Sai-Gon, ils ne font pas la distinction entre ceux qui sont restés toute leur vie dans la capitale, et ceux qui l'ont quittée et qui y sont retournés. Mais cette lacune n'est pas très importante, car nous ne cherchons pas à étudier la population de Sai-Gon pour elle-même, mais son accroissement.

Cette imputation est due aux facteurs politiques. Après 1954, les rares personnes nées au Nord, qui viennent s'installer à SAI-GON, passent par un pays-relais (Thaïlande, Cambodge, Laos) ou ce sont des ralliés politiques.

Quant à la baisse du chiffre des gens nées à l'étranger, elle semble être en relation avec le recul des activités civiles étrangères et au départ des familles françaises de toute origine.

Si l'on se reporte au tableau détaillé donnant en même temps que le lieu de naissance, l'âge correspondant, on constate que :

- c'est surtout par accroissement naturel que la tranche "nés à Sai-Gon" augmente ses proportions. En effet, en 1962, sur 100 personnes nées à Sai-Gon, 52 sont âgées de moins de 15 ans.

En 1967, 652.650 personnes nées à SAI-GON sur un total de 1.044.360 ont moins de 15 ans, soit environ 68%,

- d'autre part, les gens nés hors de SAI-GON sont représentés en majeure partie par des adultes en pleine période active.

voir à la page suivante : le Tableau : 12

" Population de SAI-GON en 1967 selon le groupe d'âge et selon le lieu de naissance.

Source: Institut National de Statistique,  
document inédit.....

Population de SAI-GON en 1967 selon le groupe d'âge et selon le

Tabl: 12

Lieu de naissance.

Tranches d'âges	Nés au Centre		Nés au Nord		Nés à l'étranger
	Personnes nées au Sud	(Partie nationale) Sud	Hts Pltx	Nord	
15 - 44 ans	222.860 57,5%	32.580 50%	1.200 19%	5.520 65,2%	107.520 59,7%
45 - 60 ans	54.180 14,2%	8.640 12,2%	180 2,7%	1.740 21%	41.100 23%
0 - 14 ans	91.240 23,5%	19.620 30,4%	5.100 78,3%	300 3,9%	16.320 9%
60 ans et +	19.140 4,8%	3.460 7,4%	0	800 9,9%	14.600 8,3%
Total	387.420 100%	64.300 100%	6.480 100%	8.360 100%	179.540 100%
					46.380 100%

Source : Institut National de Statistique, document inédit.



Outre qu'il fait ressortir la tranche d'âges de 15 à 60 ans de la population née en dehors de Sai-Gon, le tableau met en évidence également l'originalité du groupe "nés sur les "Hauts-Plateaux" et ceux "nés à l'étranger".

La prédominance de la tranche des jeunes 78,3% de 0 à 14 ans dans le groupe "Hauts-Plateaux" et l'absence de la tranche de plus de 60 ans dans le même groupe, pourraient être interprétées comme les signes caractéristiques d'une population de "réfugiés". Cet argument pourrait d'autre part s'appuyer sur le fait que ce sont surtout les femmes qui représentent les 21,7% de la tranche 15-60 ans.

Ages	Hommes	Femmes
25 - 29 ans	180	420
30 - 34 ans	0	60
35 - 39 ans	120	180
40 - 44 ans	0	0
45 - 49	60	0
55 - 60 ans	0	120

Tableau : Population née sur les Hauts-Plateaux recensée à Sai-Gon en 1967.

L'absence de données précises sur leur année d'arrivée à Sai-Gon, empêche d'avancer des arguments plus précis pour expliquer ce déséquilibre de répartition entre les groupes d'âge.

S'agit-il là des Vietnamiens originaires des Hauts-Plateaux, fuyant les troubles, ou simplement des femmes.....

des femmes mariées dont les maris sont mobilisés et qui se replient à Sai-Gon pour faire vivre leurs familles ?

Le faible pourcentage de la tranche 0-14 ans du groupe "nés à l'étranger" est plus facile à comprendre, la plupart des étrangers recensés à Sai-Gon sont simplement des gens "en service" pour une période courte. Beaucoup d'entre eux laissent leur famille dans leur pays. Les 5% comprennent pour une bonne part des enfants de Vietnamiens nés à l'étranger durant le séjour de leurs parents dans les pays étrangers (France surtout, mais aussi Thaïlande, Cambodge, Laos).

Quant aux 23,5% de la tranche 60 ans et plus, chiffre relativement plus fort par rapport à ceux des autres groupes, ils pourraient s'expliquer par la présence des étrangers implantés dans Sai-Gon durant la période française et qui continuent à y demeurer. Il s'agit surtout probablement des Français d'Outre-Mer, et aussi des Vietnamiens nés dans d'autres parties de l'Indochine française pendant la période où les frontières n'étaient pas fermées entre le Viêt-Nam, le Laos et le Cambodge.

En conclusion, le mérite essentiel de ces chiffres, malgré leur valeur relative, c'est de mettre en évidence la maturité de la population née en dehors de Sai-Gon. Il s'agit là un trait caractéristique d'une population d'immigrants.

2/- Les habitants de SAI-GON sont classés selon leur date d'arrivée et leur lieu de résidence antérieure. (v. fig 4 et 5)

La courbe cumulative de l'effectif des immigrants classés selon la date d'arrivée et le lieu de résidence antérieure permet de souligner l'importance de l'immigration à partir de 1953, dans la préfecture de SAI-GON.....

SAI-GON.

En 1938, la population de Sai-Gon-Chợ-Lớn s'élevait à 540.000 personnes dont 69.000, (soit 13% de toute la population de Sai-Gon-Chợ-Lớn) venaient des résidences hors de la ville et 32.000, soit 5% venaient de l'étranger.

En 1962, la population de la Préfecture de Sai-Gon atteignait d'après le recensement au 1/60e, 1.431.000 personnes dont 641.880 venaient de l'extérieur, soit environ 45%. Sur ce total : 307.800 personnes soit 48% des 45% du total provenaient des provinces de la région du Sud, 190.380 personnes, soit 29,6% (des immigrants) avaient leur domicile antérieur dans le Nord Việt-Nam, 69.720 personnes soit 10,9% (des immigrants) résidaient dans la région du Centre, 74.000 personnes soit 11,5% (des immigrants) vivaient à l'étranger avant de venir à SAI-GON.

En 1967, sur une population totale recensée au 1/60e dans la Préfecture de 1.736.880 personnes,

- 687.840 personnes avaient leur résidence antérieure hors de Sai-Gon, soit 39,5% de la population totale, 396.060 personnes soit 57,8% du total des immigrants avaient leur résidence antérieure dans les provinces du Sud,

- 41.280 personnes soit 6% du total des immigrants venaient de l'étranger;

- 69.540 personnes soit un peu plus de 10% du total des immigrants avaient leur résidence antérieure dans les provinces du Sud-Centre Việt-Nam (partie Sud de l'ancien Annam),

- 165.540 personnes soit un peu plus de 24% du total des immigrants venaient des provinces du Nord Việt-Nam.

Les personnes résidant antérieurement sur les

Hauts-Plateaux.....

Hauts-Plateaux ne représentent qu'un pourcentage modeste du total des immigrants (8.280 personnes sur 687.840) encore que pour atteindre ce chiffre il fallait les arrivées importantes des années 1960-1961 (arrivées à Sai-Gon: 1080)  
1962-1963 (arrivées: 1560)  
1966-1967 (arrivées: 2100)

Si nous prenons en considération la date d'arrivée dans la capitale, il ressort que les périodes d'arrivée massive des personnes ayant leur domicile antérieur dans les provinces du Sud, se situent entre 1951-1953 (insécurité due à la première guerre d'Indochine) et entre 1963-1967 (insécurité due à la deuxième guerre d'Indochine), la pente des courbes se raidit à partir de ces dates. Les arrivées des gens vivant antérieurement sur les régions montagneuses du Centre s'accélérent à partir de 1954, auparavant, il en arrivait à peine 500 personnes par an. Quant à ceux qui venaient du Nord Viêt-Nam, 82% s'étaient installés à Sai-Gon au cours de 1954-1955, réfugiés politiques de l'exode de 1954-1955.

La proportion des gens qui viennent de l'étranger reste à peu près inchangée entre 1938 et 1962. Elle voisine approximativement 5% de la population totale de la capitale. Cette proportion a beaucoup baissé entre 1962 et 1967 :

- 74.000 personnes ayant leur résidence antérieure à l'étranger étaient enregistrées en 1962 sur une population totale de 1.431.000 recensée soit 5,1% de la population totale.
- 41.280 personnes ayant leur résidence antérieure à l'étranger étaient enregistrées en 1967 sur une population totale de 1.736.880 recensée dans la Préfecture de Sai-Gon soit 2,4% de la population totale.



Cet abaissement ne manque pas d'étonner si l'on se reporte à la réalité observée : on rencontre en 1967 bien plus d'étrangers sur ses trajets urbains qu'en 1962. L'explication de ce recul pourrait être cherchée dans trois séries de faits :

I/- Tout d'abord, dans la méthode même de l'enquête. Elle est faite à base d'interview direct et de renseignements relevés sur les déclarations de la fiche de famille. En 1962, la plupart des étrangers établis dans Sai-Gon étaient des Français de toute origine qui s'installaient là depuis longtemps (6% des personnes arrivées de l'étranger jusqu'en 1962 étaient déjà là au cours de la période 1940-1944). Ils étaient presque du pays et possédaient leur fiche de famille et répondaient facilement aux questions.

En 1967, grand nombre d'étrangers étaient des militaires qui n'étaient pas soumis aux formalités civiles et par conséquent ne possédaient pas de fiche de famille.

2/- Entre 1962 et 1967, les départs des anciens étrangers travaillant dans les activités civiles ne sont pas compensés par les nouvelles arrivées. Les entreprises américaines ne commencent à prendre de l'ampleur qu'à partir de 1966. Les étrangers qui viennent pour y exercer résident pour la plupart dans la zone urbaine de Gia-Đinh échappant ainsi au recensement de 1967.

Les observations ci dessus concernent surtout les personnes d'origine étrangère, venant de l'étranger. Les renseignements fournis par la Préfecture montrent d'ailleurs une augmentation du nombre d'étrangers résidant.....

résidant à Sai-Gon ( en 1963 = il y avait 8.703 étrangers de toute nationalité vivant dans Sai-Gon , en 1968 ce chiffre monte à 12.335 personnes). Au contraire les statistiques fournies par les 2 enquêtes au I/60è donnent un résultat contraire :

En 1962, il y avait selon cette deuxième source 15.300 étrangers résidant à Sai-Gon.

En 1967, seulement 9.300 étrangers résident à Sai-Gon. (I)

3/- La raison majeure qui explique le recul de l'effectif des immigrants venant de l'étranger semble être la difficulté pour les ressortissants vietnamiens de sortir du pays. L'obtention du visa de sortie était jusqu'à ces deux dernières années quasiment impossible, à moins d'avoir des raisons impérieuses ou officielles à fournir (santé, bourse d'étude....)

Pour Gia-Định, il nous est impossible d'avoir des renseignements aussi détaillés; rappelons simplement que Gia-Định est la terre d'accueil du pôle attractif qui est la capitale et si l'on considère que le taux d'accroissement naturel de Gia-Định-ville est de 3% par an, et si l'on accepte pour 1967 le taux annuel d'accroissement de la population de l'ordre de 12% (I) l'apport par immigration est donc de l'ordre de 7% en 1967.

Le taux de migration interne vers SAI-GON, (Préfecture) est extrêmement élevé. Depuis 1960 les immigrants venant d'autres parties du Viêt-Nam ont contribué pour environ 50% à l'augmentation de la popu-

(II)- Nous citons ces chiffres pour illustrer simplement un aspect de notre raisonnement, car ils étaient incomplets pour contredire ceux qui classent les personnes selon leur résidence antérieure située à l'étranger. Les étrangers recencés dans Sai-Gon par la Préfecture ne représentent pas tous ceux ayant auparavant une résidence à l'étranger.

(2)- voir supra pages 51 et 60.

-lation de SAI-GON.

De 1962 à 1967, en cinq ans, la population de SAI-GON Préfecture est passée de 1.431.000 personnes à 1.736.880 soit une différence de 305.880 personnes. Les mêmes méthodes d'enquêtes ont donné également l'effectif des immigrants à SAI-GON qui s'élève de 1962 à 1967 à un total de 172.980 personnes, ce qui donne une moyenne annuelle des arrivées à SAI-GON à 34.596.

Donc, la part de l'accroissement naturel est réduite pour la période 1962-1967 à un total absolu de :

$$AN = 305.880 - 172.980 = 132.900 \text{ personnes}$$

ce qui donne une moyenne annuelle de :

$$\underline{26.580} \text{ personnes.}$$

soit un taux annuel de - de 2% par rapport à la population totale de 1962. (chiffre à notre avis inférieur à la réalité estimée de 2,5 à 3%) (1)

L'accroissement par immigration s'élève en moyenne annuelle pour la période 1962-1967 à 34.596 personnes, soit 56% de l'accroissement moyen annuel de la population de la Préfecture de SAI-GON, et un peu moins de 2,5% de la population totale de 1962. Cette affluence vers SAI-GON risquerait d'être catastrophique si elle continuait à s'accélérer de la sorte. En 1962, la part d'immigrants ne représentait que 15% de l'augmentation de la population. La somme des deux accroissements n'est pas très éloignée de l'estimation pour l'accroissement annuel de la Préfecture de SAI-GON évaluée à + 4,3% (2).

Il est difficile d'avancer une estimation moyenne de la migration vers SAI-GON car la fluctuation annuelle est grande dans la mesure où la migration dépend étroitement des facteurs économiques, sociaux dont l'importance relative ne peut être estimée facilement.

(1)-(2) v.p.suivante

Toutefois.....

Toutefois, en prenant comme période d'observation 1960-1967, l'estimation du taux d'immigration qui rapproche le plus peut être de la réalité semble être de l'ordre de 1,5 à 2,5% pour la Préfecture de Sai-Gon-Chợ-Lón. L'optimisme souhaiterait que ce taux diminue progressivement pour devenir même négatif avec l'effort constant de décentralisation (le taux d'émigration vers les parties suburbaines est même estimé par certains auteurs à 1% pour la période de 1968-1972) (I).

En ce qui concerne Gia-Định, si nous avons avancé un taux d'accroissement annuel de la population à 5% pour la zone suburbaine (2), c'est en considérant globalement dans leur totalité les arrondissements de Gia-Định qui entourent SAI-GON. Le lent accroissement rural ou même la perte de l'effectif rural compense le fort accroissement de la partie urbaine.

Pour cette partie urbaine, le taux d'immigration annuelle est certainement supérieur à 5%.

Tableau : Contraste dans les proportions, soulignant l'importance récente de l'émigration vers SAI-GON.

( voir à la page suivante).....

- 
- (I)-de la page précédente : voir supra page 60.  
(2)-de la page précédente aussi: voir supra page 56.  
(I)de la présente page: Communication inédite sur les installations sanitaires dans la Préfecture de Sai-Gon faite le jeudi 11-I-68 par le Dr NGUYỄN TUÁN-PHONG, lors du séminaire sur les programmes d'aménagement de la région de Sai-Gon tenu à Sai-Gon du 9-I-68 au 13-I-68.  
(2)- de la présente page: voir supra page 56.



Tableau : Contraste dans les proportions, soulignant l'importance récente de l'émigration vers SAI-GON.

Année	Population totale	% des personnes ayant résidé à Saigon-Cholon	% des personnes ayant résidé à Sai-Gon-Cholon	% des personnes ayant résidé dans d'autres régions du pays	% des personnes venant de l'étranger
	(Sai-Gon-Cholon)	(Sai-Gon-Cholon)	(Sai-Gon-Cholon)	(Sai-Gon-Cholon)	(Sai-Gon-Cholon)
1938	540.000	81%	13%	6%	
1962	1.431.000	55%	39,7%	5,3%	
1967	1.736.000	60%	37,3%	2,7%	

C O N C L U S I O N  
-:-:-

I/- La structure par âge de la population métropolitaine comporte une forte tranche d'adultes et de jeunes.

La pyramide des âges de 1967 a une allure très irrégulière, elle a une base très large traduisant la forte natalité dans la capitale. La tranche de 0 à 4 ans représente 14,5% de l'ensemble, celle de 5 à 9 ans représente 16%, celle de 10 à 14 ans représente 14%.

La tranche des âges de 15 à 29 ans montre un net déséquilibre dans la répartition des sexes. L'effectif des hommes, mobilisés par le service militaire, est moins important que celui des femmes. Il y a 192.420 hommes contre 225.780 femmes. Le total des 2 sexes de 15 à 30 ans atteint 23,5%. Ce déséquilibre des sexes n'existait pas sur la pyramide de 1962. (v. fig. 6)

La tranche de 30 à 49 ans s'élève à 166.980 pour les hommes et 184.360 pour les femmes. Le déséquilibre existe, mais un tout petit peu atténué, déséquilibre.....

déséquilibre dû surtout à la différence Hommes-Femmes de 30 à 34 ans, âges encore mobilisables (40.320 pour l'effectif des hommes et 55.680 pour celui des femmes). Le total représente 20,2%

Les tranches d'âges de 0 à 50 ans constituent 88,2% du total de la population de la Préfecture.

La structure des âges de la population urbaine de Gia-Định présente le même caractère. (v. fig. 7)

En l'absence de tout recensement concernant cette partie urbaine extrêmement changeante et mouvante, nous sommes obligée de procéder par sondage.

Les chiffres relevés sur les registres de la province permettent d'avancer un chiffre approximatif de la population de la commune de Bình-Hòa, commune où se trouve le chef-lieu de Gia-Định, premier noyau de cette partie suburbaine.

Ages	:	Hommes	:	Femmes
I - 14 ans	:	10.460	:	12.576
15 - 17 -	:	10.953	:	13.595
18 - 45 -	:	20.264	:	22.700
46 - 60 -	:	10.889	:	11.701
60 et +	:	6.573	:	7.391

Tableau : Population de la commune de Bình-Hòa, selon les tranches d'âge et le sexe.

15

Sources : documents du chef-lieu de Gia-Định

Une autre série de documents (I) fournit les indications sur la structure par âge de 2 arrondissements.....

(I) - Recensements de main-d'oeuvre effectués entre 1959 et 1962 à Gò-Vấp et Tân-Bình, documents des services administratifs de la province de Gia-Định

2 arrondissements Gò-Vấp et Tân-Bình qui sont les plus urbanisés de Gia-Định.

(voir à la page suivante-74bis- Tableau : Nombre de personnes recensées selon les groupes d'âge dans les 2 arrondissements Tân-Bình et Gò-Vấp

.....  
.....  
.....

[ Il s'agit d'une conception assez particulière concernant les femmes en âge de travailler. ~~Chez~~ Les hommes, jusqu'à 18 ans, tacitement sont considérés comme en apprentissage d'un métier, et à partir de 45 ans, on pense qu'ils pourraient faire partie d'une autre catégorie de travailleurs (déclin de la productivité ou au contraire expérience renforcée ?) Par contre pour les femmes, il n'y a que deux catégories : celles dont le travail pourrait être entravé par les enfants et celles qui pourraient assurer un travail, peut être continuellement jusqu'à leur mort.]

D'autre part, le même déséquilibre Hommes-Femmes au détriment des premiers est constaté dans la composition de la population de la commune de Bình-Hòa. Il faut voir là une immigration influencée par les circonstances momentanées : les hommes sont soit retenus dans leur lieu d'origine par leur occupation, soit mobilisés. Les femmes sont parties avant "à la capitale" avec les enfants le temps d'une période d'insécurité. Souvent, elles y ont trouvé une occupation plus rémunératrice, et les hommes suivent..

Tableau : Nombre de personnes recensées selon les groupes d'âge dans les deux arrondissements de Tân-Bình et de Gò-Vấp. (I)

Année	Arrondissements	Hommes de		Femmes plus		Moins de 18 ans	Total
		18 à 45 ans	45 ans et +	de 18 ans	18 ans		
1959.	Gò-Vấp	38.624, 19,7%	19.162, 4,8%	59.829, 30,6%	77.678, 38,8%	195.293	
	Tân-Bình	32.996, 18,4%	15.009, 9%	35.695, 29,8%	94.524, 52,7%	179.224	
	Gò-Vấp	40.784, 19,3%	20.391, 9,6%	49.841, 23,6%	99.521, 47%	210.537	
	Tân-Bình	34.819, 17%	18.867, 9,2%	48.409, 23,7%	101.873, 49%	203.973	
1961	Gò-Vấp	46.920, 20,4%	24.095, 10,5%	55.594, 24,2%	102.695, 44,7%	229.304	
	Tân-Bình	39.137, 17,6%	19.512, 8,8%	57.295, 25,8%	105.750, 49,7%	221.695	
	Gò-Vấp	38.344, 17,1%	15.978, 7,1%	55.392, 26,9%	113.770, 50,9%	223.484	
	Tân-Bình	48.416, 20,2%	21.929, 9,4%	64.333, 26,9%	104.057, 43,5%	238.735	

(I) - Recensements de main-d'oeuvre effectués entre 1959 et 1962 à Gò-Vấp et Tân-Bình, documents des services administratifs de la province de GIA-DINH.



2/- Les raisons de l'attraction :

a- Sai-Gon-Chợ-lớn-Gia-Đinh = premier centre industriel du pays.

Dans un pays essentiellement agricole, la région de SAI-GON représente le premier centre industriel et commercial. En 1960, l'activité industrielle localisée dans les limites de la Préfecture occupe 53% de l'ensemble de cette branche au Viêt-Nam(Sud) (31% si nous considérons l'ensemble Services et Industries). Depuis, l'activité industrielle se développe à un rythme accéléré comme en témoigne la comparaison des indices industriels à partir de 1962. (indice 100):

- 1963 : 116,5
- 1964 : 131,9
- 1965 : 157,9
- 1966 : 170,7
- 1967 : 190,7

Avec l'insécurité, les facteurs favorables de la région métropolitaine - les destructions du Tết Mậu-Thân (Février 1968) n'ont pas tellement amoindri la réputation de Sai-Gon, dernier havre de sécurité - apparaissaient encore plus attirants.

En 1960, sur les 11.840 établissements d'industrie de transformation en activité dans toute la République du Viêt-Nam, 5.380 se trouvaient dans la Préfecture de Sai-Gon soit 62%. Sur le nombre qui restait ceux des établissements qui s'implantaient dans la partie urbaine de Gia-Đinh devaient occuper un fort pourcentage.

En 1966, sur les 21.026 établissements d'industrie de transformation de l'ensemble du pays, 7.809 se trouvaient.....

se trouvaient dans les limites de la Préfecture de SAI-GON soit 37%. Ce recul ne signifie nullement un recul de l'activité industrielle de la région métropolitaine; il traduit au contraire une expansion dans l'espace de l'ensemble urbain. Les établissements industriels se sont installés le long des principaux axes routiers rayonnant à partir de Sai-Gon dans la direction N. et NE. (autoroute Sai-Gon-Biên-Hòa et les installations industrielles, route nationale No I, en direction de Tây-Ninh). Gia-Định devient la zone industrielle par excellence de la région métropolitaine.

Les fortes proportions des personnes travaillant dans les secteurs industriel et commercial de la Préfecture et des communes urbaines de Gia-Định confirment le rôle prédominant de la région métropolitaine dans le développement industriel du pays. L'importance du commerce souligne l'importance du marché de consommation et le rôle du port national de Sai-Gon.

Tableau :- Evolution de l'importance relative  
17. des personnes travaillant dans les secteurs du commerce et de l'industrie dans la Préfecture de SAI-GON  
- La baisse des pourcentages en 1956 des personnes travaillant dans les "Services" s'explique par l'importance grandissante d'autres villes où se trouvent les forces armées alliées (Đà-nẵng, Cam-Ranh.....)

(voir page suivante.....)

Tableau : Evolution de l'importance relative des personnes travaillant dans les secteurs du commerce.....

Année	1960	1966	% par rapport à l'ensemble du pays	
			1960	1966
Personnes travaillant dans les industries de transformation	48.890	49.314	43%	43%
Personnes travaillant dans l'industrie de la construction:	20.000	69.584	40%	53%
Personnes travaillant dans le commerce (détail; gros, banques, assurances, services immobiliers)	64.423	40.097	31,7%	41%
Personnes travaillant dans les transports, entrepôts, communication	49.250	112.464	43%	94,8%
Services	25.470	56.638	80%	32%

Source : "Annuaire de Statistique"- 1967-1968.

Tableau : Proportions respectives des personnes, par rapport à la population totale des communes suburbaines en 1967, travaillant dans différents secteurs de l'économie en 1967.

18

.....  
 .....

Tableau : Proportions respectives des personnes par rapport à la population totale des communes suburbaines en 1967, travaillant dans différents secteurs de l'économie en 1967.

Communes urbaines de Gia-Định	% des personnes travaillant dans le secteur industriel par rapport à la population totale	% des commerçants à la population totale	% des fonctionnaires par rapport à la population totale (éventuellement militaires)
Phú-Nhuận	12%	45%	28%
Bình-Hòa	40%	35%	9% (y compris les militaires)
Thanh-Mỹ-Tây	31%	8%	21% (y compris les militaires)
Tân-Son-Hòa	40% (artisanat sur tout)	40%	10%
Phú-Thọ-Hòa	70%		

(Tous les secteurs ne sont pas mentionnés)

Phú-Nhuận, urbanisé en premier lieu, garde à travers la répartition de sa population active le rôle prépondérant d'ancien faubourg résidentiel et commercial (commerce de détail). Le rôle industriel des autres communes se dessine plus nettement.

La concentration industrielle dans l'agglomération saigonnaise est unique dans la République du Viêt-Nam. Toutes les branches d'industries <sup>existant</sup> dans le pays y sont représentées : industries de biens manufacturés, industries de transformation des produits agricoles, industries de base. Des fils de coton à la pâte.....



la pâte dentifrice, il n'existe aucun bien industriel produit au Viêt-Nam qui ne soit fabriqué dans la capitale.

Après 1954, avec l'installation de rizeries en provinces, on avait pu croire à une amorce de décentralisation. En fait bien avant la reprise de l'intensification de la guerre, dès 1960, la concentration industrielle ne fait qu'accélérer.

Ce rôle attractif de la capitale a ses racines profondes dans l'histoire du Viêt-Nam, mais a été intensifié sous l'influence de divers facteurs géographiques et économiques.

SAI-GON a été le pôle à partir duquel se sont développées les régions du Sud-Ouest, ceci durant toute la période impériale, et coloniale.

La fonction du port qui ouvre toute une riche région de plaine au commerce international a été décisive dans la cristallisation industrielle autour de la capitale administrative.

Actuellement le port de SAI-GON se développe sur environ 5 kms sur la rive droite de la rivière de Sai-Gon. Le trafic annuel est de l'ordre de 2,5 millions de tonnes de marchandises.

La présence du port fait de SAI-GON la source de matières premières, notamment des produits semi-finis dont la plupart sont importés, base de l'industrie des biens de consommation. (v. carte n° 7)

La masse de population urbaine avec un revenu moyen annuel plus important que la moyenne du pays (de l'ordre de 2 à I) fait de la région métropolitaine un marché de consommation de première importance. Cette population constitue en même temps un marché de main-d'oeuvre.

Le port .....

Le port pétrolier de Nhà-Bè permet d'avoir des produits pétroliers à meilleurs prix sans les grands risques de transports lointains.

SAI-GON est en outre le centre du crédit et du commerce. Toutes les banques représentées au Viêt-Nam s'y trouvent. L'industriel installé à Chợ-Lớn ou dans la commune de Phú-Thọ-Hòa limitrophe de Chợ-lớn au NE, est sûr de pouvoir faire appel à un réseau commercial couvrant l'ensemble du pays pour écouler ses produits. Ceci est d'autant plus important que les entreprises sont plus petites.

Centre administratif, SAI-GON représentant pour un industriel du Viêt-Nam un lieu de choix où il peut nouer des relations personnelles primordiales ici dans toutes les tractations. L'industriel dépend de l'administration pour l'octroi de la licence, pour le déblocage des crédits d'importation, pour l'obtention des crédits..... Les relations personnelles permettent d'accélérer les formalités. SAI-GON présente un ensemble d'activités complémentaires facilitant la bonne marche des usines : activités complémentaires directes comme dans le cas des tissages et des teintureries, indirectes comme dans le cas des pièces de rechange et des réparations. Une usine de province devra attendre deux jours pour avoir un spécialiste capable de réparer une machine et qui viendra à grands frais, tandis qu'une usine à Sai-Gon peut l'obtenir immédiatement, économisant ainsi du temps donc de l'argent.

En dernier lieu, l'illusion de la sécurité est un facteur puissant d'attraction. L'industriel a tendance à exagérer les risques dans les villes de provinces. D'autre part, la peur de l'insécurité et de l'inconnu retient les techniciens d'aller en province et constitue.....

constitue ainsi un frein à l'installation des industries dans d'autres villes.

b- La présence des forces armées engendre un marché d'emplois rémunérateurs juste au moment où la vie devient difficile en zone rurale. Nous n'avons pu trouver les chiffres particuliers à la région métropolitaine, mais les chiffres pour l'ensemble du pays pourraient nous donner une idée de l'importance de ce marché d'emploi.

En 1967, on estime qu'environ :

- 140.000 ouvriers vietnamiens travaillent pour les besoins de l'armée alliée;
- 100.000 personnes travaillent dans les branches d'activités parasites de l'armée alliée, telles commerce de luxe, serveuses de bar.....

Depuis 1964, le développement de ce marché d'emplois ne cesse de progresser.

19  
Tableau : Importance du marché d'emplois engendré par la présence des armées alliées.

Année	:Vietnamiens travaillant dans les services des armées alliées		:Vietnamiens travaillant dans les services civils alliés		:VN travaillant dans les entreprises de construction civiles et militaires	
	:	:	:	:	:	:
1964	:	2.910	:	1.400	:	3.300
1965	:	13.600	:	1.600	:	36.400
1966	:	80.692	:	2.562	:	58.614
1967	:	81.489	:	4.092	:	47.131

Estimation faite par le Service d'aménagement des villes et des campagnes du Bureau de la Construction et Reconstruction, Ministère des Travaux Publics.

Nous pensons qu'au moins 40% de cet effectif travaillent dans les limites de la région métropolitaine; les autres centres de concentration des armées alliées et des chantiers de travaux étant peu nombreux (Đà-nẵng, Cam-Ranh, Biên-Hòa, Tây-Ninh, Pleiku.....)

c- Le déclin de la campagne intensifie l'exode rurale. L'insécurité en accélère le rythme

La chute des deux productions agricoles essentielles montre la détérioration progressive de l'économie en zone rurale.

Le riz et le caoutchouc occupent encore en 1964 79,4% (1) du total des exportations. Mais à partir de 1955, non seulement l'exportation du riz est supprimée mais on est même réduit à en importer en provenance des Etats-Unis et de Thaïlande. Les importations de riz en 1965, s'élèvent à 130.000 tonnes et en 1966, à 434.000 tonnes (2).

La production du caoutchouc n'a pas cessé de baisser depuis 1964 : (1964: 69.200 tonnes,  
1965: 56.400 tonnes,  
1966: 46.400 tonnes,  
1967: 39.400 tonnes.(3)

D'après Bernard FALL .....

- 
- (1)- D'après BERNARD FALL : "Les deux Viêt-Nam"  
édition française adaptée d'après l'édition américaine. Traduction de J.METADIER, revue par l'auteur. Payot, Paris, 1967, 478 pages, page 341.
- (2)- OFFICE OF JOINT ECONOMIC AFFAIRES, UNITED STATES AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPPEMENT VIET-NAM = Annuaire Statistical Bulletin, 209 pages, page 132.
- (3)- Annuaire de Statistique du V.N;ouv.cité 1967-68 p. 145.



D'après Bernard FALL (1), la quantité de riz disponible par tête a diminué depuis la deuxième guerre mondiale d'au moins 30% au Viêt-Nam. Si les objectifs du deuxième plan quinquennal de la République du Sud Viêt-Nam (abandonné depuis 1962) avaient été atteints le Vietnamien du Sud n'aurait eu en moyenne que 400 kg de riz par an contre 500 kg avant la guerre.

Les efforts pour développer les cultures secondaires ont abouti à une augmentation sensible de leur production. Toutefois, elles ne sont pas suffisantes pour faire face à l'accroissement des besoins alimentaires dûs à l'augmentation de la population.

En 1960, le Sud Viêt-Nam (République du..) a produit :..... 221.338 tonnes de patates douces,  
219.000 tonnes d'ignames,  
219.000 tonnes de manioc,  
336.288 tonnes de fruits,  
entre 70.000 et 100.000 tonnes de légumes verts. (2)

En 1967, le pays a produit respectivement :  
254.010 tonnes de patates douces,  
261.855 tonnes de manioc,  
191.165 tonnes de fruits (3)

En conséquence, l'augmentation des prix des produits alimentaires rend difficile la vie dans les grandes villes, mais ne profite pas beaucoup aux cultivateurs.....

- 
- (1)- Bernard FALL, ouvrage cité, page 337 et suivantes  
(2)- Bernard FALL, ouvrage cité, page 338.  
(3)- Annuaire de Statistique du Viêt-Nam, 1967-1968; ouvrage cité page 148.

cultivateurs qui bien souvent ne vendent pas directement leur production sur le marché de consommation. Ils sont cependant obligés de subir l'augmentation générale du coût de la vie, tout en ne tirant pas en contrepartie profit de la hausse des denrées alimentaires qu'ils produisent.

Le travail dans les champs devient d'autre part très aléatoire dans des zones d'insécurité. Pour les paysans, cette insécurité vient de tous les côtés (bombardements aériens, opérations..... représailles.....)

Aussi, la campagne se dépeuple du moins de façon chiffrable jusqu'en 1964-65. SAI-GON représente pour les gens de provinces un havre de sécurité, et pour des jeunes paysans, surtout paysannes l'accès à un monde merveilleux et coloré.

## DEUXIÈME PARTIE

### La surcharge des surfaces bâties.

L'insuffisance des espaces verts dans ~~des~~  
des zones <sup>de fortes</sup> densités kilométriques rend la vie  
étouffante. La surcharge des surfaces bâties et  
l'entassement dans les logements mal équipés  
rendent aigu le surpeuplement urbain.

Les constructions illégales et l'occupa-  
tion illégale des terrains par des squatters  
créent un désordre dans le paysage urbain qui  
rend difficile la future réalisation des plans  
d'urbanisme.

CHAPITRE I

-:--:-

L'insuffisante extension spatiale de la région métropolitaine explique la forte proportion des zones congestionnées.

I/- Le développement spatial de SAI-GON a commencé autour des deux centres urbains Sai-Gon et Chợ-Lớn. Tous deux sont situés à proximité des voies d'eau qui limitent leur croissance. (canal de dédoublement, arroyo chinois). (v. carte n° 11)

Jusqu'en 1945, l'extension s'est faite donc principalement le long du réseau routier reliant les deux noyaux urbains :

- Đại lộ Hồng-Thập-Tự (ex. Chasseloup-Laubat)
- Đường Phan-Thanh-Giản (ex. Rue Le Grand de La Liraye)
- Đại lộ Trần-Hung-Đạo (ex. Boulevard Galliéni)
- Les arroyo Chinois (Rạch Bến-Nghé) et canal de Dédoublement (Kinh-Đôi)

La troisième phase d'extension (1945-1955) s'est dirigée vers les grandes routes nationales, toujours au Nord du Rạch Bến-Nghé, la zone Sud étant trop basse et trop menacée par l'inondation. Il en est de même vers l'Est où à part le fragment de terrasse de Phú-Thọ (7m) l'altitude générale varie entre 1 et 2m.

De 1955 .....



De 1955 jusqu'à maintenant, l'extension de la ville s'est faite par différents processus :

- l'occupation des espaces libres s'est faite intensivement de façon légale ou illégale (le plus souvent illégale) rendant difficile à l'heure actuelle tout plan d'aménagement. Même les espaces libres derrière les pâtés de maisons dans le centre de la ville, qui à l'origine étaient destinés à servir d'arrière-cours sont occupés.
- Les communes rurales de Gia-Đinh situées à proximité de SAI-GON sont urbanisées et incorporées dans le complexe urbain. C'est là le fait essentiel qui caractérise l'extension des dernières années.
- Les quartiers résidentiels des classes populaires et moyennes sont devenus plus denses, surtout plus désordonnés. Ce désordre qui se traduit par l'absence d'alignement, l'inégalité des toits, l'hétérogénéité des architectures et des matériaux, est dû à l'enrichissement brutal des strates sociales diverses essentiellement par l'apport de l'argent américain.

Par contre, le quartier résidentiel luxueux de SAI-GON - luxueux par l'aération, par les espaces verts, par les voies de communication et l'équipement sanitaire et non essentiellement par les maisons qui sont la plupart simplement confortables - demeure presque inchangé dans l'occupation des terrains. Le paysage est presque aussi aéré que durant la période française. Seuls quelques immeubles de quatre ou cinq étages rompent l'équilibre, et encore ces buildings se trouvent sur les marges de ce quartier.....

de ce quartier qui correspond à peu près à la ville française d'avant 1954. Les changements notables observés sont dans le domaine de l'architecture. Les villas aérées imposantes avec des décors "néo-renaissance" font place à celles de la période d'après 1954 et souvent sur le même emplacement. Celles-ci sont plus voyantes (jeux de couleurs, mosaïque). Leur architecture révèle des influences diverses (du Japon surtout) et l'effet esthétique selon leur propriétaire s'obtient grâce aux jeux des dissymétries, des décrochements, des niveaux.....

Mais toutes ces phases d'extension se révèlent insuffisantes pour absorber la masse affluente de la population:

En 25 ans, la population a augmenté de 5 fois, alors que la superficie ne s'est multipliée que par 2. La répartition de la superficie entre les arrondissements n'est pas proportionnelle à leur population.

Tableau : Répartition de la Population  
20 et de la Superficie entre les  
9 Arrondissements de SAI-GON.  
(chiffres estimés) en 1968

voir à la page suivante.....  
.....

Tableau : Répartition de la Population et de  
20 la Superficie entre les 9 Arrondis-  
sements de SAI-GON (chiffres estimés)  
( 1968)

Arrondisse- ment	Population : estimée	Superficie : (km <sup>2</sup> )	Densité kilo- : métrique moyen : ne
I	: 100.000	: 3,77	: 26.500
II	: 170.000	: 3,64	: 46.500
III	: 320.000	: 7,86	: 41.000
IV	: 180.000	: 3,08	: 58.000
V	: 500.000	: 5,98	: 82.500
VI	: 290.000	: 9,17	: 31.500
VII	: 45.000	: 10,30	: 4.500
VIII	: 175.000	: 7,17	: 24.500
IX	: 20.000	: 12,20	: 1.600
-----	-----	-----	-----
Total	: 1.800.000	: 63,17	: 28.500

L'utilisation de cet espace est surtout consacrée à l'habitat

- le commerce occupe 5,8% du total. Toutefois, il est à remarquer que cette partie occupée par le commerce a également une fonction résidentielle. En effet, les bâtiments ayant une fonction commerciale comportent généralement un étage, le rez-de-chaussée sert de magasin, l'étage est réservé aux pièces d'habitation.
- Les zones industrielles occupent une superficie..... 2,10%
- Les installations militaires occupent 6,30%
- Les Services administratifs occupent 6%
- Les quartiers à fonction résidentielle prédominante se répartissent entre ceux :

à bas niveau : 54,2% situés à la périphérie  
: de la Préfecture et en contact  
: sans transition avec les zones  
: urbaines de Gia-Đinh.....

à niveau moyen : 25,8% y compris les 5,8%  
: considérés comme ayant  
: fonction commerciale  
: (principale) et résiden-  
: tielle (secondaire). Les  
: 20% qui restent sont plus  
: exclusivement utilisés com-  
: me terrains résidentiels.  
: Ils sont situés autour du  
: centre de la ville, avec  
: quelques ilots de logements  
: délabrés, à aspects de bi-  
: donville qui s'insèrent  
: entre les pâtés.

à niveau supérieur : 5,60% occupant les  
: parties aérées, bien équi-  
: pées de l'ancien noyau de  
: Sai-Gon.

Malgré cette forte proportion du terrain urbain réservée à la fonction résidentielle, l'insuffisance de l'extension spatiale demeure très grande et se traduit par la prédominance des zones congestionnées.

(voir à la page suivante:)

Tableau : Répartition respective des zones  
21 densément occupées et celles en-  
core aérées. Faible proportion  
des espaces non encore bâtis dans  
des arrondissements aux terrains  
à construire de bonne qualité.

.....  
.....



21

Tableau : Répartition respective des zones densément occupées et celles encore aérées. Faible proportion des espaces non encore bâtis dans des arrondissements aux terrains à construire de bonne qualité

Arrondissements	Proportion de la population habitée dans les zones congestionnées (par rapport à la population totale)	Proportion de la superficie occupée par les zones congestionnées (par rapport au total des zones habitées)	Densités des zones congestionnées (par ha)	Densité des maisons détachées (par ha)	Espace non bâti (% par rapport à la superficie totale)
I	80%	53%	422	116	21%
II	96,5%	79%	686	120	14%
III	82,5%	50,5%	680	148	12,9%
IV	87,3%	59%	606	135	18,8%
V	87,5%	71,4%	710	148	15%
VI	71%	24%	602	80	25%
VII	59%	13%	350	40	68,5%
VIII	75%	41%	430	125	52%

2/- Le développement spatial de la zone urbaine de Gia-Định. (V. carú n<sup>o</sup> 10)

Vers 1954, au Nord-Est de la ville de SAI-GON, existaient trois noyaux, au groupement humain dense et dont l'activité ne relevait pas de la campagne. C'étaient les trois localités de Thị-Nghè, Bà-Chiếu, Phú-Nhuận. La croissance urbaine de Thị-Nghè et Phú-Nhuận est spontanée en ce sens qu'ils se développaient tous deux autour de marchés situés chacun à l'endroit d'un pont reliant le Gia-Định à Sai-Gon (Pont de Thị-Nghè au débouché de la rue Hồng-Thập-Tự ex. Chasseloup-Laubat; Cầu-Kiêu au débouché de la rue Hai Bà Trưng ex Paul Blanchy). Le cas de Bà-Chiếu est un peu différent. Bien que le ferment de fixation urbaine comporte les mêmes éléments que les deux autres noyaux, ici un autre facteur rend la structure urbaine plus hiérarchisée : Bà-Chiếu est à la fois un marché local, un centre administratif : c'est le chef-lieu de la province de Gia-Định. L'extension spatiale de Bà-Chiếu est d'autre part favorisée par sa position centrale, sur des terrains secs, dégagés alors que les deux autres noyaux sont bloqués du côté de SAI-GON par l'arroyo de Thị-Nghè (ex. Avalanche).

Entre ces trois noyaux primitifs, de grands espaces étaient encore occupés par des rizières ou des champs en friches, ou même des plantations de caoutchouc qui existaient encore en 1963, notamment celles à proximité du Boulevard Lê-văn-Duyệt de Gia-Định dans le prolongement de la rue Hiền-Vuong (ex. Mayer) de Sai-Gon.

Avec l'arrivée massive des réfugiés du Nord, les terrains ruraux ou en friches sont occupés rapidement :

- Xóm Mới.....

- Xóm Mới à Gò-Vấp,
- l'espace vide à proximité du Tombeau de l'Evêque d'Adran en direction de Sai-Gon, limitée à l'Est par la rue Lê-văn-Duyêt (ex. Route coloniale No I) faisant partie de la commune de Tân-Son-Hòa

Les maisons se multiplient rapidement et l'espace qui sépare la commune de Phú-Nhuận de celle de Tân-Son-Hòa se comble.

- Il en est de même pour la zone basse qu'il a fallu combler à grand renfort de détritrus gravats, sable, cailloux incluse entre la rue Lê-văn-Duyêt, les boulevards Chi-lăng et Võ-Di-Quy et le Rạch Thị-Nghè.

Les communes de Bình-Hòa et de Phú-Nhuận se sont rejointes en 1956.

En 1956, la superficie de Gia-Định-ville totalise:

- 488 ha du Chef-lieu,
- 324 ha de la commune de Tân-Son-Hòa (le reste est occupé par l'aérodrome de Tân-Son-Nhút)
- 300 ha de la commune de Bình-Hòa (1/2 de la superficie totale de la commune)
- 248 ha de la commune de Thạnh-Mỹ-Tây (1/5 de la superficie totale de la commune)

---

1.360 ha.

Jusqu'en 1960, l'extension de la superficie se fait surtout par le comblement des petits îlots d'espaces disponibles encore à l'intérieur de la zone déjà urbanisée. Les quartiers résidentiels deviennent chaque jour plus denses, plus compactes.

De 1960 à 1964.....

De 1960 à 1964, début de la "seconde guerre d'Indochine" (I) l'affluence vers les quartiers suburbains situés dans Gia-Định amène comme conséquence de nouvelle extension spatiale. Trois cents hectares de la commune de Tân-Son-Hòa situés à proximité de l'aérodrome sont devenus quartiers résidentiels. Ailleurs dans la commune, l'extension spatiale devient impossible faute de place, et les zones résidentielles à appartements mitoyens, aux ruelles tortueuses commencent à apparaître de façon inévitable. En 10 ans (de 1954 à 1964) le nombre d'unité d'habitat (nóc gia = toit de maison) passe de 3.500 (chiffre approximatif) à 12.850 soit presque 4 fois.

Dans la commune de Phú-Nhuận, les surfaces disponibles sont encore plus rares et la surcharge des zones d'habitat est également très grande comme témoignent les chiffres d'accroissement des unités d'habitation alors que la superficie demeure inchangée :

- 1954 : 8.120 unités d'habitat,
- 1964 : 20.531 unités d'habitat

Les gains en superficie dans les communes de Bình-Hòa et de Thanh-Mỹ-Tây, en direction du Nord-Est de Sai-Gon, se font toujours à partir des voies communales et les surfaces bâties s'étendent en partant des deux côtés des voies. Dans la commune de Bình-Hòa l'extension se fait en direction de la rivière de Sai-Gon, et les 2/3 de sa superficie sont complètement urbanisés en 1964, le reste comporte encore des secteurs semi-ruraux mais dont l'activité des habitants se tourne en partie vers la ville. (cultures maraichères, artisanat)

En 1964: Gia-Định-ville possède une superficie de

- 324 ha (Tân-Son-Hòa)
- 488 ha (Phú-Nhuận)
- 400 ha (Bình-Hòa)
- 310 ha (Thanh-Mỹ-Tây)

1.522 ha

Avec .....

---

(I)-Expression selon Bernard FALL "Les deux Việt-Nam" ouvrage cité, page 362.



Avec l'intensification de la guerre à partir de 1965, l'extension spatiale de Gia-Định ne suit plus l'accroissement de la population.

De 1965 à 1967, les gains de surface sont réalisés surtout dans la commune de Thanh-Mỹ-Tây à partir du canal Thanh-Đa jusqu'à la limite préfectorale.

L'établissement de "l'autoroute" (I) inaugurée en 1961 fournit un puissant élément de cristallisation urbaine. Sur 1,5 km le long de l'axe, à partir de la limite de la Préfecture en direction de l'Est, et sur 500m de large de chaque côté, il s'est formé un quartier de "bidonville". En réalité, ce quartier hétéroclite, à croissance spontanée abrite une gamme de maisons de styles divers : depuis la cabane misérable construite avec des toles, des caisses marquées US Army à proximité des tas de ferrailles, détritiques, jusqu'aux ateliers de réparation d'autos de toutes marques en passant par la maison individuelle à étage, et le restaurant (avec programme de variétés). Le paysage est d'un désordre frôlant l'indécence et à part l'"autoroute", les autres voies de circulation sont des ruelles tortueuses, boueuses en saison des pluies, se rétrécissant au fur et à mesure et se ramifiant à l'infini. (v. carte n° 12)

610 ha de la commune Thanh-Mỹ-Tây à la fin de 1967 sont à leur tour urbanisés.

La commune de Bình-Hòa de 1964 à 1967 a gagné 6.000 unités d'habitation, les rizières sont devenues des terrains résidentiels compacts.

Les communes...

---

(I)- En fait, il s'agit d'une grande route à 6 voies reliant Sai-Gon à Biên-Hòa et traversant le territoire de la commune de Thanh-Mỹ-Tây. (arrondissement de Gò-Vấp)

Les communes de Phú-Nhuận et Tân-Son-Hòa bien que plus anciennement occupées et que pratiquement il n'y reste plus de places disponibles, accusent cependant une augmentation d'unités d'habitat notable de 1964 à 1967.

Tableau : Augmentation d'unités d'habitat dans  
22 les deux communes de Phú-Nhuận et de  
Tân-Son-Hòa de 1964 à 1967.

Année	Phú-Nhuận	Tân-Son-Hòa
1964	20.531	12.850
1965	22.821(+2.290 : unités)	13.600(+ 750 unités)
1967	23.539(+ 718 : unités)	15.334(+ 1734 unités)

Sources : Documents des bureaux administratifs de la province de Gia-Định et des Communes intéressées.

Remarque : Nous remarquons ici également que : l'extension de surface se fait d'abord : par l'occupation maxima des surfaces : disponibles dans les régions les plus : proches de SAI-GON, avant d'atteindre : les quartiers plus lointains. Phú- : Nhuận étant plus proche de SAI-GON : que Tân-Son-Hòa, les gains importants : sont réalisés d'abord à Phú-Nhuận en- : suite à Tân-Son-Hòa.

L'extension spatiale à Phú-Thọ-Hòa se réalise à la suite de l'occupation des terrains par les Chinois.

Située au Nord de Chợ-Lớn, la commune est un terrain idéal pour l'implantation des activités industrielles qui ne trouvent plus de place à l'intérieur des limites préfectorales.....

limites préfectorales. On y trouve à l'heure actuelle principalement les fabriques de pâtes, de sauce de soja, de baguettes d'encens, d'élevage de canards pour la production des oeufs et de cannetons, des entrepôts et magasins pour matériaux de construction. Ce sont là des activités proprement chinoises. D'autres plus vietnamiennes s'y implantent également telles des petits ateliers de filature et de tissage, de rizeries

..... En 1965, la commune possède 698 ha en grande partie urbanisée, le nombre d'unités d'habitat passe de 3.143 (1963) à 10.416 (1967). Dans les limites mêmes de la commune, les hameaux situés à l'Ouest (Phú-Thạnh et Phú-Trung I) sont les moins urbanisés. Leur superficie représente 2/5 de celle de la commune et ils ne possèdent que 1.000 unités d'habitat en 1967. Les activités comme le paysage conservent leur caractère semi-rural.

D'autre part bien que situés à l'intérieur des limites de la Préfecture, et contigus à la commune du côté Sud-Ouest, les quartiers (Phường) Cầu-Tre (Pont de Bambou) et Phú-Thọ-Hòa gardent également un paysage semi-rural.

Ici, en 1963, sont relogés les sinistrés du grand incendie de Khánh-Hội. Les cités d'accueil ont un plan préconçu, les particuliers recevaient des matériaux et de l'aide pour construire leur logement sur un modèle classique, dans des lots de terrains uniformes qui leur laissent la place pour un petit jardinet. La plupart des occupants n'ayant pas grande ressource ne peuvent donc pas modifier leur maison à leur guise. Aussi le paysage garde-t-il son caractère ordonné, aéré et verdoyant. Les jeunes et adultes continuent à aller travailler dans d'autres quartiers de SAI-GON (ouvriers, marchands .....

ambulants, manoeuvres, personnels de maison....). Les vieux s'y livrent au travail de jardinage et à un petit élevage (canards, poules, cochons....) familial. Les produits sont destinés à l'auto-consommation et servent quelquefois de "troc" entre voisins.

L'urbanisation de Phú-Thọ-Hòa entraîne celle de Tân-Son-Nhì, commune située au Nord de la première. Commune rizicole jusqu'en 1945, elle a été sans cesse empiétée depuis par l'extension de l'aérodrome. Son centre, le carrefour de Bà-Quẹo sur la route nationale Sai-Gon-Tây-Ninh, se développe en direction du boulevard Lê-văn-Duyệt (ex. route coloniale No 1). La jonction avec le carrefour Báy-Hiền (sur le prolongement du boulevard Lê-văn-Duyệt) s'est réalisée en 1965.

L'urbanisation de cette commune s'est faite le long d'un axe routier et à partir d'un carrefour de voies qui est en même temps un marché pour la consommation locale. A l'heure actuelle, cette urbanisation est incomplète : sur 1.654 ha représentant sa superficie totale, on a prélevé au NE une partie réservée à l'extension de l'aérodrome, au S.O une autre réservée au projet d'aménagement de la ville et encore non bâtie. Ces deux prélèvements totalisent à peu près 50% de la superficie totale. Les rizières occupent encore 400 ha environ. Seuls 250 ha environ sont urbanisés.

En 1967, l'extension spatiale de Gia-Định-ville intéresse au total une superficie de 2.685 ha dont :

- 613 ha (Thạnh-Mỹ-Tây)
- 595 ha (Bình-Hòa)
- 488 ha (Phú-Nhuận)
- 324 ha (Tân-Son-Hòa)
- 415 ha (Phú-Thọ-Hòa)
- 250 ha (Tân-Son-Nhì)

De 1954 à 1967, la superficie urbanisée passe de  
200 ha.....



200 ha à 2.685 ha, mais cette extension ne suffit pas à satisfaire les besoins en surface d'une population à accroissement spectaculaire. Surtout, elle s'est faite sans plan préconçu, de façon presque spontanée.

Il en résulte pour l'ensemble de la région métropolitaine un déséquilibre spatial suivant un axe S.O-N.E correspondant à peu près au Rạch BẾN-Nghé. Le développement de l'ensemble urbain semble vouloir se poursuivre indéfiniment dans les directions du Nord et du Nord-Est.

Il en résulte d'autre part une surcharge spatial dans ces zones nouvellement urbanisées qui auraient pu fournir des conditions de logements meilleurs.

Les densités moyennes dans les communes suburbaines limitrophes de la Préfecture tendent à rapprocher de celles de SAI-GON.

Année	Population ur- baine totale	Superficie	Densité Km <sup>2</sup> (moyenne)
-----	-----	-----	-----
1954	: 35.000 env	: 200 ha env	: 17.500 (den- sité du Chef- lieu de Gia-Đinh)
1956	: 168.015	: 1.360 ha	: 12.353
1958	: 217.918	: 1.360 ha	: 16.030
1960	: 255.025	: 1.522 ha	: 16.754
1964	: 368.998	: 1.522 ha	: 24.244
1965	: 455.911	: 2.672 ha	: 17.062
1967	: 563.692	: 2.672 ha	: 21.096

Tableau : Densité moyenne des zones urbaines de  
23 Gia-Đinh de 1954 à 1967.

Les trois communes les plus surchargées sont :

- Phú-Nhuận avec une densité de..... 30.190hab/km<sup>2</sup>
- Bình-Hòa avec une densité de..... 26.545 -id-
- Tân-Son-Hòa avec une densité de ..... 26.606 -id-

Tableau : Répartition inégale de la population

24 en 1964 soulignant le degré de surcharge des zones urbanisées et les possibilités d'extension de certaines communes.

Communes	Proportion de la population vivante dans des zones congestionnées par rapport à la population totale	Proportion de la superficie con-gestionnée par zones habi-tées	Densité en zone con-gestionnée	Densité en zone de mai-sons dé-bâties (semi-rapport à la super-ficie to-tale de la com-mune	Pourcentage des surfaces bâties par rap-port à la super-ficie to-tale de la com-mune
Thanh-Mỹ Tây	22%	27%	460	38	55%
Bình-Hòa Xã	85%	45%	390	58	11,5%
Phú-Nhuận	95%	57%	410	32	7,5%
Phú-Thọ-Hòa	17%	6%	67	20	48%
Tân-Son-Hòa	80%	30%	950	108	6,2%

Les deux tableaux No 21 (p.90) et No 24 montrent combien les densités sont grandes en zones congestionnées. Une comparaison avec les densités des surfaces bâties (surface totale de la région urbaine à l'exclusion des espaces vides importants tels que grands parcs, aéroports rivières ....) de quelques autres villes du monde, nous donnera.....

donnera une idée plus précise du degré de congestion  
-nement :

- Londres = 41 habitants/ha (densité moyenne  
des superficies bâties)
- Tokyo = 97 -d-
- Athènes = 72 -id-
- Sai-Gon = 286 -id- (I)

Les constructions pour la plupart sans étage sont accolées, tassées, les unes ~~sur~~<sup>contre</sup> les autres. La plupart ne respectent aucun ordre, ni alignement, ne répondent à aucune norme d'hygiène. La prolifération de ces quartiers désordonnés a été rapide car ces constructions sont faites généralement sans permission.

Le seul indice qui puisse nous renseigner sur l'existence et l'importance des constructions illégales, s'obtient en comparant les permis délivrés entre deux dates et l'augmentation durant la même période du nombre de "toits" (utilisant dans le sens de maisons = nóc-gia)

Pour la Préfecture de SAI-GON, entre 1963 et 1967, il a été délivré 4.943 permis de construire dont 4.452 pour des logements proprement dits (les données sur les superficies construites actuellement ne nous apportent pas grande information, car nous savons que ces immeubles ne sont pas habités par des Vietnamiens mais d'une façon générale par des étrangers)

---

51)- DOXIADIS ASSOCIÉS- CONSEILLERS EN DÉVELOPPEMENT ET EXISTIQUE - ATHÈNES. "Sai-Gon, Région métropolitaine, développement urbain, programme et plan" Volume I, 299 pages, p. 70.  
Ministère des Travaux-Publics - D'action générale de la reconstruction et de l'urbanisme.  
Sai-Gon, 1965.

Or entre le 3I-7-1963 et le 3I-12-1968 les Services administratifs de la Préfecture a enregistré une différence de 18.653 "toits". Même en supposant qu'un certain nombre de permis corresponde à des habitations en hauteur (I) réellement destinées aux Vietnamiens, il existe une trop grande différence entre ces deux chiffres (4.452 permis de construire, 18.653 "toits") pour qu'on puisse conclure à l'existence des constructions illégales.

Le même procédé appliqué à Gia-Định donne des renseignements similaires.

De 1956 à 1967, le nombre de permis délivrés est égal à 8,3% du nombre de "toits" nouvellement enregistrés à Bình-Hòa, 5,2% à Thạnh-Mỹ-Tây, 6,7% à Phú-Thọ-Hòa, 35% à Phú-Nhuận, 2,7% à Tân-Son-Hòa.

Il existe diverses façons pour procéder à une construction illégale. Sachant l'existence des lois qui les protègent (2), beaucoup d'immigrants construisent sur des terrains réservés à d'autres usages, quelques fois en une nuit des abris plus ou moins provisoires qu'ils consolident par la suite. Le logement ainsi consolidé devient quasiment inexpugnable.....

- 
- (1)- Dans ce cas, pour un permis, il peut y avoir plusieurs appartements.
- (2)- Arrêté du 24-4-1964, No 816-TTP/VP stipulant la suspension jusqu'à nouvel ordre de toute expulsion des occupants des logements ou des terrains, déjà ordonnée par le tribunal, particulièrement concernant les classes populaires.
- Circulaire du 14-1-1967, No 150-HP/CVP ordonnant la suspension jusqu'à nouvel ordre toute expulsion déjà décidée par jugement.



L'absence de tout plan préconçu a pour conséquence un désordre indescriptible.

Il existe également de véritable organisation de squatters de métiers qui occupent les terrains pour les revendre aux immigrants. L'application de la loi de l'expulsion ici se heurte à de véritable cas de conscience publique, ou de problèmes humains car on ne punit pas les véritables coupables, mais des victimes.

Les personnes qui construisent des immeubles locatifs participent également à ce mouvement : ils ont bien sûr déposé un plan, mais quand leurs constructions sont achevées, on s'aperçoit bien souvent des empiètements sur les terrains, des modifications dans le plan initial.

Profitant des incendies fréquents qui ravagent chaque année pendant la saison sèche ces quartiers entassés, dont les constructions sont faites en matériaux facilement inflammables (planches, toile...), les sinistrés refont sur le même emplacement l'ancien logement avec empiètement sur les voies d'accès. Le rétrécissement des ruelles en est la conséquence.

Par manque de moyen de contrôle suffisant, la Préfecture de SAI-GON ou la province de Gia-Đinh, mise devant le fait accompli, se trouve bien souvent dans l'obligation de laisser passer, pour des raisons humanitaires !

Ces constructions illégales outre qu'elles engendrent la prolifération des quartiers de taudis, rendent difficile l'application des plans d'aménagement de la ville, qui ne peuvent se réaliser de façon continue dans les circonstances actuelles.

Ces difficultés sont d'autant plus grandes que  
la région.....

région de SAI-GON manque de terrains pour une croissance harmonieuse.

CHAPITRE II .

-:--:-

SAI-GON MANQUE DE TERRAINS DE CONSTRUCTION  
POUR UNE CROISSANCE SPATIALE HARMONIEUSE .

Les circonstances politiques ont fait gonfler la population de l'agglomération de SAI-GON. Ce gonflement pose des problèmes pour un développement spatial harmonieux : le grand site de croissance de la ville présente de graves désavantages et oblige la ville à s'accroître démesurément vers un seul côté de l'axe NE - SO.

A)- La géographie physique de la région de SAI-GON explique ces désavantages.

L'agglomération de SAI-GON s'établit dans la région de comblement alluvial (I) du Đòng-Nai et de la Rivière de Sai-Gon. C'est la bordure orientale du delta du Mékong, dont la formation s'est effectuée au cours de deux périodes de sédimentation différentes. La première donne des terrasses sablo-argileuses hautes de 20 à 25m s'étendant dans la région du Nord et Nord-Est de la capitale.

La seconde.....

- 
- (I)- Les sondages faits par Monsieur SAURIN a donné des profondeurs où se trouve le substratum :
- au No 6 Rue Hai Bà Trưng (ex.P.Blanchy) côte - 195m,
  - à Bình-Tây : côte - 250m,
  - à Nhà-Bè : côte - 170m.

E. SAURIN : "Le substratum de Sai-Gon et la formation du delta du Mékong".  
in Compte rendu sommaire des séances de la Société Géologique de France.

Fasc. 8, 1964, page 306.

La seconde période est représentée par la plaine tourbeuse très basse atteignant rarement 5 mètres d'altitude, et de ce fait soumise aux inondations provoquées<sup>par</sup> la saison des pluies et par la marée haute.

I/- Les avantages mineurs du Grand Site de croissance.

Les graviers fins et les sables qui constituent les terrasses hautes sont d'excellents matériaux de construction et sont intensément exploités ces dernières années. Ils sont acheminés à Sai-Gon par voies d'eau et par route et sont destinés à la construction d'immeubles locatifs à haut niveau de vie, ou aux maisons particulières en dur (villas des classes riches; compartiments en long avec ou sans étages des classes moyennes).

<u>Année</u> :	Sables et graviers exploités:
1955 .....	66.800 tonnes
1956 .....	128.600 tonnes
1957 .....	61.700 tonnes
1960 .....	125.800 m <sup>3</sup>
1965 .....	279.100 m <sup>3</sup>
1967 .....	389.600 m <sup>3</sup> dont 241.700m <sup>3</sup> au Nam-Phân (Partie Sud de la République du Viêt-Nam correspondant à peu près à l'ex.Cochinchine) à l'exclusion des provinces de Châu-Đốc, An-Giang, Kiên-Giang.

Source : Annuaire de Statistique du Viêt-Nam 1967-1968, page 229. (Institut National de Statistique, Sai-Gon, 1968.)

Les latérites qui abondent dans les provinces du NE (Bình-Dương, Phước-Long, Biên-Hòa) les pierres volcaniques.....



volcaniques (andésites) des coulées situées autour du Mont Châu-Thói (province de Biên-Hòa) à une vingtaine de km au NE de Sai-Gon sont également largement exploitées. Leur usage est surtout réservé à la construction des routes, (latérite et pierres volcaniques concassées) ou à la décoration extérieure (andésite) en partie fonctionnelle (mur de soutien en bout de véranda par exemple) des villas de grand luxe.

La partie basse et marécageuse possédait, avant sa destruction depuis trois ou quatre ans, une végétation dense de Nipa fruticans localisée en bande épaisse le long des cours d'eau (palmier d'eau). Les feuilles se vendent par unité de 1000 (thiên) et servent à couvrir les toits. Les feuilles arrivent à Sai-Gon par voie fluviale, entreposées au marché de matériaux de construction de Cầu-Ong-Lãnh (ex. quai de Belgique).

Les feuilles de palmiers d'eau sont encore utilisées à l'heure actuelle mais proviennent des provinces de plus en plus éloignées. Leur usage recule devant la concurrence du fibro-ciment, de la tôle ondulée qui ont l'avantage d'être moins rapidement périssables (la vie moyenne d'un toit en feuilles est de 5 ans). Mais par contre ces nouveaux matériaux donnent aux quartiers pauvres un aspect désolant de bidonville, et aux habitants un inconfort plus grand car ces matériaux se chauffent d'avantage au soleil.

2/- Le lourd handicap dû à la faiblesse du niveau altimétrique. (V. cartes no. 13, 14, 15)

- L'altitude divise la région située autour de SAI-GON dans un rayon de 20 à 40 kms en 3 sous-régions

a- ..... région de Thủ-Đức au NE.

Géologiquement....

Géologiquement elle couvre l'unité aI (alluvions anciennes), à part la partie deltaïque comprise entre la rivière de Sai-Gon et le Đồng-Nai, actuellement occupée par des rizières. L'"autoroute" Sai-Gon-Biên-Hòa qui débouche dans cette région, fait reculer les superficies agricoles au détriment des surfaces bâties à partir de cet axe.

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la rivière de Sai-Gon en direction du NE le terrain s'élève peu à peu, dessine des ondulations légèrement accentuées et forme un plateau bas qui s'étend jusqu'aux provinces de Bình-Dương et Biên-Hòa. L'altitude passe de 7m dans le canton de Phước-Long-xã (10 kms environ au NE de Sai-Gon) à 21m à Tăng-Nhon-Phú (15 kms au NE de Sai-Gon). C'est dans cette partie élevée, sans grands intérêts agricoles, que s'installent des camps militaires et la grande école d'officiers de réserve de Thủ-Đức, marquant une limite à la possibilité d'extension de l'agglomération Saigonnaise.

b- Le Secteur Nord, Nord-Ouest, comprenant les I, II, III, IV arrondissements préfectoraux et les arrondissements de Gò-Vấp, Hốc-Môn, Tân-Bình de la province de Gia-Định.

En s'éloignant de SAI-GON en direction de Tây-Ninh (direction N-NO) l'altitude augmente progressivement. Il s'agit là d'un plateau à pente très douce limité à l'Est par le bassin de la rivière de Sai-Gon, à l'Ouest par les Marais de Cầu-An-Hạ.

L'altitude varie entre 3 et 5m à l'intérieur des limites préfectorales, avec un point culminant de 9m à Phú-Thọ, atteint rapidement 20m vers Hốc-Môn.....

HốC-Môn.

Les forts et camps d'instruction des recrues les installations militaires jalonnent la route nationale No I en direction de HốC-Môn. Ils isolent les centres satellites aux fonctions essentiellement commerciales de HốC-Môn, Gò-Váp, Bà-Điém de l'agglomération urbaine de Sai-Gon. Une ceinture d'habitat dispersé à caractère semi-rural (en ce sens que les habitants d'une unité d'habitation se livrent les uns aux activités non rurales : commerce, fonctionnariat, les autres encore au travail de la terre) ou à fonction purement résidentielle (il s'agit pour la plupart des villas spacieuses, construites vers 1930, entourées d'un jardin d'agrément devant et un jardin utilitaire derrière) fait la transition avec la zone urbaine compacte de SAI-GON.

Cette banlieue maraichère et partiellement résidentielle présente, à la fois par tradition, et par la présence des avantages (présence de nombreuses routes, petits centres locaux, et terrains à bâtir disponibles) de grandes possibilités pour l'implantation des villas de la classe à haut et moyen niveau de vie. (V. carte n<sup>o</sup> 15)

Vers l'Ouest, aux alentours de Vinh-Lộc, Tân-Hòa, Xuân-Thới-Thượng commence la zone basse des marais de Cầu-An-Hạ. De multiples ruisseaux coulant parallèlement, distants les uns des autres d'un à 5 kms envi-

, environ sourdissent autour des lambeaux de terrasses. Avant l'arrivée des Français, l'aspect du pays était misérable. Grâce au creusement du canal de Càu-An-Hạ reliant le Rạch-Trà (un affluent de la rivière de Sai Gon) au Vaico, commencé à main d'hommes en 1898 en vue d'assécher cette région inondée et insalubre, ces marais furent transformés peu à peu en rizières. Aujourd'hui, avec la guerre, de hautes broussailles et arbustes y règnent de nouveau. Seule la région haute distante de 1 à 2kms du canal est habitée. La dispersion d'un habitat de petites chaumières montre bien que cette barrière du cadre physique est réellement une limite pour l'extension urbaine.

c- La zone Sud, SO, SE comprenant les IV, VI, VII, VIII et IX arrondissements préfectoraux, les arrondissements de Bình-Chánh, Nhà-Bè de la province de Gia-Định.

L'altitude dans cette région est très basse, dépassant rarement 2m, des cotes de 0m80, 1m1, 1m2 sont relevées immédiatement au Sud de l'arroyo chinois. L'altitude moyenne est de 1m5. Un lacis d'arroyos quadrille la région, le flux et le reflux s'y déroulent deux fois par jour. La menace d'inondation, d'invasion d'eau salée, la nécessité de procéder à des fondations coûteuses en travail et en argent la rendent inapte à l'extension massive des zones d'habitations.

B)- Le coût plus ou moins élevé de l'investissement pour rendre les terrains aptes à l'établissement urbain, subdivise ceux-ci en trois catégories. Les terrains bas exigent de trop grands frais de remblais pour être rentables sans une utilisation à grand profit. (I) (v. carte n° 15)

---

(I)- "DOXIADIS" ouvrage cité- Vol. 4, pages I-16.



Moins de 30% des terrains de la province de Gia-Đinh, possèdent une altitude de plus de 5m, présentent de bonnes possibilités d'auto-drainage. Les 10% qui restent des terrains non occupés par les rizières (60% de la superficie de la province environ en 1965) sont des terrains très bas et de très mauvaise qualité, inondés pendant les marées hautes et présentent de grandes difficultés pour un développement urbain dense. Mais les besoins d'une expansion cohérente et continue de la ville, combinés au besoin de réduire au minimum les distances à parcourir, imposeront pour un proche avenir l'aménagement de ces terrains de façon aussi économique que possible.

La classification des qualités de terrain selon leur exigence de remblayage pour les constructions, suit à peu près les classifications selon leur altitude; car ici c'est l'élévation par rapport au niveau de la marée haute qui compte le plus, la résistance du sol ne diffère pas beaucoup d'une catégorie à l'autre, la région entière étant formée par les alluvions sablo-argileuses de consistance plutôt molle(I)

a- Les terrains de type I correspond aux régions de terrasses anciennes les plus hautes. Ils occupent environ 30% de la superficie de la province de Gia-Đinh et sont localisés dans les directions N. et NE de SAI-GON. Pour les besoins de la construction, ils ne nécessitent pas de frais de remblais. Ils exigent seulement des frais de préparation commune à tous les types de terrains (égalisation, installation d'infrastructure, fondation ordinaire). L'investissement essentiel dans ces terrains est donc représenté par leur coût d'achat.

---

(I)-L'estimation d'après les experts de la mission "DOXIADIS" donne une résistance variable entre 0,20 kg/cm<sup>2</sup> pour les terrains bas et 0,80kg/cm<sup>2</sup> pour les terrains d'altitude maxima de la région métropolitaine (altitude entre 20,30m environ)

b- Les terrains de type II

Dans cette catégorie, le niveau altimétrique est égal ou légèrement supérieur au niveau de la marée haute. Ils échappent ainsi à l'inondation, et les zones inondées qu'on peut y rencontrer sont des zones à écoulement difficile. Les pluies sont intenses et fréquentes durant les mois de Juin à Octobre, de sorte que l'eau stagnante s'accumule facilement. Ce type de terrains se localisent le long du Donnai et de la rivière de Sai-Gon, à l'Ouest jusqu'à la limite de la zone marécageuse de Càu-An-Hạ, et au Sud. Ils possèdent à l'heure actuelle le plus de possibilité d'extension, et nécessitent un remblai d'épaisseur maxima de 1m.

Le remblai le plus économique semble, dans les conditions techniques actuelles, devoir se faire avec des dragues de taille moyenne. La terre de remblai sera donnée par le percement des canaux larges d'au moins de 20m, profonds de 8m. La distance maxima de distribution de la terre sera de 600m du point où se trouvera la drague. Les zones remblayées seront ainsi divisées en carrés de 1.200 x 1.200m, séparés les uns des autres par de larges canaux - voie de communication. On imagine aisément la nécessité de nombreux travaux supplémentaires (ponts, routes...) pour valoriser ces terrains. On a estimé à 25\$ (prix 1965) le prix de remblai du M<sup>2</sup> et à 10\$ le coût des travaux d'infrastructure par M<sup>2</sup>.

c- Les terrains de type III

Ces terrains sont très bas par rapport au niveau de la marée haute, sujets à de fortes inondations. Pour pouvoir les utiliser, il faudrait non seulement.....

seulement les remblayer à plus d'un mètre d'épaisseur, mais également il faut les endiguer. L'écoulement des eaux nécessiterait un système de pompage puissant.

Ils sont situés loin du centre actuel de SAI-GON (à 25 - 30 kms) et ne seraient utilisés que dans des conditions d'extension maxima. Aussi, citons simplement à titre indicatif que le coût du remblai et des travaux d'infrastructure pour ce type serait presque le double de celui du type II soit environ 60\$ VN en 1965.

La configuration des terrains sur le site de croisance de SAI-GON exige ainsi des solutions soigneusement pesées pour déterminer leur utilisation; afin de justifier un tel investissement pour les rendre viables, il faudrait en tirer un maximum de profit.

La prédominance des maisons basses rend encore  
dramatique la surcharge des surfaces bâties

En 1962 (I), la répartition des types de logements à SAI-GON Préfecture donne :

- Villas à étages =	1.080 unités
- Villas sans étages =	1.800 -
- Appartements =	780 -
- Compartiments à étages =	16.260 = 7,9%
- Compartiments à rez-de chaussée =	70.980 = 34,3%
- Maisons de type ancien =	65.220 = 32%
- Paillotes =	40.920 = 20%
- Autres (maisons flottantes, sampans) =	6.900
Total :	203.940

Les types prédominants sont représentés par les compartiments avec ou sans étage, les maisons de types anciens qui sont également des maisons basses, avec parfois un étage. Ces types de maisons dont la hauteur varie entre 5m et 15m totalisent donc : 94,1% du total.

Les parties suburbaines.....

---

(I)- Enquête démographique à Sai-Gon en 1962.

Institut National de la Statistique. Secrétariat d'Etat à l'Economie nationale, 1963, pages 210 et suivantes.



Les parties suburbaines qui se trouvent dans la province de Gia-Đinh possèdent une situation analogue.

En 1967 (2), une certaine évolution se dessine:

Nombre de logements décomptés en 1967 à Sai-Gon-Préfecture:

. Villa à étage	=	840	=	0,36 %
. Villa sans étage	=	1080	=	0,47 %
. Compartiment à étage	=	38.700	=	16,6 %
. Appartement	=	480	=	0,20 %
. Compartiment sans étage	=	117.780	=	50,6 %
. Maison individuelle	=	45.120	=	19,3 %
. Paillote	=	21.120	=	9,07 %
. Sampan-habitat	=	3.060	=	1,31 %
. Autres (maisons amphibie, abri en tôle, maison en planche de récupération)	=	4.500	=	1,93 %

Total : 232.680 unités d'habitat.

Entre 1962 et 1967, il y a une différence de 305.880 personnes, et une différence de 28.640 unités de logement, ce qui donne théoriquement une moyenne de 10,6 personnes par nouvelle unité de logement.

Par rapport à 1962 .....

(I)- Documents inédits de l'enquête démographique à Sai-Gon en 1967, Institut National de Statistique. - Remarque : Dans le recensement de 1962, sont désignées sous la rubrique "Maison de type ancien" les constructions faites principalement de matériaux permanents (brique) ou semi-permanents (lattes de bois). Elles sont situées dans les secteurs anciens de la ville, le long des rues étroites et irrégulières, parfois même à l'intérieur.....

Par rapport à 1962, cette augmentation disproportionnée entre le nombre de logements et la population, entraîne un surpeuplement plus grand. En 1962, le nombre moyen d'habitants par logement dans toute la Préfecture était de 7 personnes, en 1967, ce chiffre moyen passe à 7,4.

Le pourcentage des logements bas sans étage continue à être prépondérant. Les compartiments sans étage, type d'habitat classique courant de la classe moyenne sont de :

- 70.000 unités en 1962 (34,2% du total)
- 117.780 unités en 1967 (50,6% du total)

Le changement notable à noter en 1967, dans l'architecture des logements c'est l'augmentation de 100% (1962= 16.280 unités; 1967 = 38.700 unités) des unités classées sous la rubrique "compartiments à étage". C'est là une tentative de construction en "hauteur" qui a une réelle importance à l'heure actuelle, pour soulager la surcharge des surfaces bâties. Les immeubles de 5 ou 6 étages qui se substituent dans le quartier résidentiel du Centre de SAI-GOM à d'anciennes villas, ou qui s'édifient le long des percées principales de la périphérie sont des immeubles locatifs pour étrangers célibataires. La plupart possède<sup>nk</sup> des chambres à air conditionné. Leur transformation ultérieure en logements pour des familles nombreuses posera des problèmes coûteux.

1 B)- Les compartiments avec ou sans étage sont des logements en bande qui peuvent être combinés avec  
un .....

---

(suite de la note I, de la page précédente).....  
.... à l'intérieur des patés de maison. Leur plan ne diffère pas tellement de celui des compartiments.

Dans le recensement de 1967, cette rubrique a éclaté. Les maisons sont réparties selon leur plan dans les rubriques : villa; compartiments; maison individuelle.

avec un magasin. Leur plan reproduit dans les grandes lignes le tiers d'une maison rurale traditionnelle dans sa coupe en longueur<sup>(v. fig. 8)</sup>. Chaque unité sans étage, uniquement résidentielle comporte 2 pièces principales disposées en long sur une bande de terrain de 4m de large et 10 à 12m de long. On entre par un auvent, ou une véranda couverte, empiétés pour la plupart sur la voie publique (ruelle ou trottoir des rues, ou partie de terrain privé mais frappé d'alignement). La porte d'entrée principale de fabrication en série, à 2 battants mesure en moyenne 0m80 x 1m80 (pour des compartiments plus larges : 6m x 14m, elle pourra mesurer 1m10 x 2m20). La pièce principale, c'est à dire la première sur laquelle s'ouvre la porte d'entrée, a toutes les faveurs. Elle est la plus grande : 4m x 4m en moyenne, la mieux aérée (par la porte d'entrée, mais aussi par des carreaux de ciment ajourés, à motifs décoratifs qui courent tout au long (en haut du mur d'entrée), la plus décorée. Dans 2 maisons sur 3, l'autel des ancêtres occupe le fond, adossé au mur, qui n'atteint souvent pas le plafond pour permettre la circulation d'air, séparant la salle de réception de la pièce d'habitation proprement dite. La décoration classique comporte 4 fauteuils concrétisant le salon, une petite vitrine où l'on trouve exposés des poupées, tasses, théières, vases, statuettes reproduisant.... des contre façons de la Vénus de Milo, de plus en plus fréquemment le téléviseur de marque japonaise et encore rarement un réfrigérateur.

Le passage dans la pièce d'habitation où l'ameublement classique comprend une armoire - penderie - coffre-fort de la famille, deux grands lits, se fait par une ouverture dans le mur de séparation, dans l'alignement.....

l'alignement de la porte d'entrée. Un rideau la ferme.

Pour augmenter la surface habitable, la plupart des familles font construire un faux étage (gác) dans cette 2<sup>e</sup> pièce. A mi-hauteur des murs (hauteur moyenne 3m5) on installe des traverses de bois servant de support à un plancher en bois. On y accède par un escalier en bois installé dans le passage suivant l'alignement de la porte d'entrée. Ce faux étage sert uniquement de chambre à coucher pour les enfants, neveux ou nièces, adolescents qui éprouvent un besoin d'isolement (collectif). Plus d'une fois, des familles les font installer à la suite du mariage de leurs enfants. Les jeunes couples y trouvent un semblant d'autonomie et de vie intime. Mais ce gain de surface se fait au détriment de l'aération.

Faisant suite à la pièce d'habitation ainsi dédoublée, se trouve la pièce d'eau (2m x 2m50) non couverte. L'air, la lumière, le ciel y pénètrent. Tout le reste du logement en bénéficie. La partie couverte de cette pièce, située toujours dans l'alignement de la porte d'entrée fait office de "salle à manger" et de "salle de travail" quand les repas sont terminés. En saison de pluie, on émigre dans la cuisine (2m x 4m) couverte mais non séparée de la pièce d'eau, pour prendre ses repas. Les employés de maison couchent dans la cuisine sur des lits pliants. Les installations sanitaires (douche et W.C.) se trouvent dans un coin au fond de la cuisine.

Il s'agit là d'une description simplifiée, moyenne. Dans la réalité, de multiples variantes sont greffées sur ce plan initial selon les besoins de la famille, selon ses ressources du moment.

Tantôt.....



Tantôt c'est la cuisine qui est transformée : comme l'agrandissement en surface est impossible, on la surmonte d'un cagibi. Tantôt c'est l'auvent qui se transforme en pièce permanente, avec des murs en dur et des portes solides.

Mais la plupart se voit dotée d'un ou deux étages. Silhouettes déséquilibrées jaillissent au dessus de la marée grisâtre des toits, ceux des compartiments effilés à trois étages ou plus sont encore assez rares.

Plus fréquemment rencontrés sont les compartiments à I étage. Il faut distinguer dans cette catégorie ceux construits avant 1945, qui se trouvent dans les quartiers anciens de SAI-GON et de CHO-LON (classés en 1962 sous la rubrique "maison d'ancien style") de style plus massif avec des balcons et colonnes néo-renaissants, et ceux construits depuis 1945, plus dépouillés mais aussi plus clinquants.

Vieux ou modernes de style, ils sont rarement résidentiels à part entière. La majorité comprend des magasins combinés avec les pièces d'habitation.

Dans le cas des compartiments sans étage, à fonction multiple, les parties d'habitation sont plus réduites, reléguées à l'arrière du magasin qui occupe la place réservée à la pièce de réception dans le cas des compartiments de ce genre uniquement résidentiels.

Quand il y a un étage, cet étage est divisé en deux chambres réservées à la vie privée. Le rez-de-chaussée est réservé principalement au magasin derrière lequel un espace de 2m50 x 4 en moyenne, est utilisé soit comme chambre, soit comme cuisine avec dans un coin une toilette et une douche.

L'escalier.....

L'escalier se trouve également dans cette pièce. Toutes les cloisons des pièces sont construites légèrement et n'atteignent pas le plafond pour permettre la ventilation. Dans les vieux quartiers, l'eau n'est pas toujours fournie à l'intérieur de la maison. Des robinets communs sont installés sur le trottoir à intervalles réguliers, tous les 20 ou 30m environ.

Ce type de logement est habité par la majorité de la classe à revenu moyen.

En 1967, il totalise :

- 38.700 compartiments à étage.
- 117.780 compartiments à rez-de-chaussée

---

156.480 compartiments en tout, soit :  
62,8 % du total des logements.

Les familles de commerçants, d'ouvriers, de semi-ruraux occupent presque la totalité des compartiments.

(voir à la page suivante le Tableau : Forte proportion des constructions basses et fort degré d'entassement chez les classes moyennes .....

Tableau : Forte proportion des constructions basses et fort degré d'entassement chez les classes moyennes.

Type de logement	Nombre de	Utilisation				
		Résidence de luxe	Semi-commerciale	Résidence de la classe moyenne	Résidence ouvrière	Semi-rurale
-logements :	38.700	900	10.860	11.520	10.740	4.680
-familles :	43.500	900	12.660	13.140	11.640	5.160
-personnes :	312.060	6.240	88.800	95.520	88.100	35.400
famille par logement		I	I,6	I,14	I,08	I,10
-personnes par famille		6,9	7,01	7,26	7,56	6,86

voir la suite du présent Tableau (à la page suivante) avec tous les renseignements concernant les "Compartiments à rez-de-chaussée"

Tableau : Forte proportion des constructions basses et fort degré d'entassement chez les classes moyennes.

Type de logement	Nombre de	Utilisation				
		Résidence de luxe	Semi-commerciale	Résidence de la classe moyenne	Résidence ouvrière	Semi-rurale
Compartiments à rez-de-chaussée						
-logements :	117.780	2.340	10.800	32.340	62.580	9.720
-familles :	129.180	2.340	12.120	37.080	67.260	10.380
-personnes :	897.780	14.940	85.080	256.860	468.480	72.420
-familles par logement		I	I, I2	I, I4	I, O7	I, O7
-personnes par famille		6,38	7,01	6,92	6,96	6,97

Voir renseignements concernant "Compartiments à étages" à la page précédente.



Ces compartiments en bande (Phố en vietnamien) sont construits dans la région métropolitaine au cours des cinquantes dernières années. Leur nombre continue à s'accroître dans une proportion plus grande par rapport à d'autres types.

En 1966, il est délivré à SAI-GON: (I)

- 589 permis de construire pour les compartiments à étage,
- 24 permis pour les compartiments à rez-de-chaussée,
- 18 permis pour les maisons individuelles sans étage,
- 364 permis pour les maisons à étage qui sont en fait des immeubles de rapport de 40 à 50 chambres.

sur un total de 1.107 permis de construire.

Pour la même année, la province de GIA-ĐINH compte : (I)

- 212 permis de construire pour les compartiments à étages.
  - 11 permis pour les compartiments à rez-de-chaussée,
  - 212 permis pour les maisons individuelles sans étages,
  - 421 permis pour les villas à étages
- sur un total de 930 permis.

Les chiffres relevés pour la province de GIA-ĐINH soulignent l'importance des permis pour les catégories de résidences luxueuses. Il s'agit là des constructions déclarées, conformes au règlement soit parce que les propriétaires qui y résident sont des personnes connues occupant les classes aisées.....

---

(I)- "Niên-giám thống-kê" (Annuaire de Statistique VN) 1967-68, ouvrage cité p. 249.

aisées de la société, soit parce qu'il s'agit là des maisons de rapport louées à des étrangers qui ne peuvent pas passer inaperçus. Les chiffres concernant les constructions luxueuses sont donc proches de la réalité et l'implantation de ces villas se trouvent le long des axes qui prolongent les avenues de SAI-GON (Võ di-*Nguy*, Chi-lăng).

Par contre, pour le logement de la masse, un grand nombre est construit sous forme de compartiments sans permis et d'abris inférieurs sans confort. Leur régularisation se fera ultérieurement. Le nombre officiel de permis déclarés ne représente peut être qu'une proportion inférieure à 30% du nombre réel.

Dans les parties anciennes de SAI-GON-CHO-LoN, les compartiments construits avant 1945 forment des blocs de maisons de hauteur uniforme, avec des balcons formant arcade (dans le cas des compartiments à étages). L'intérieur des blocs est divisé en cour desservant chacun de ces logements dont les façades donnent toutes sur les rues du périmètre. Ces cours servent de terrains de jeux aux enfants et c'est là également que les activités familiales peuvent déborder (travaux de cuisine, lavage, bricolage).

Avec la crise du logement, les cours sont devenues des emplacements d'abris provisoires desservies par les anciennes entrées de service. La surcharge du terrain entraîne la détérioration des conditions de vie de tous les habitants du bloc, y compris ceux des compartiments. Les réseaux d'égouts, d'eau, d'électricité sont également surchargés (leur charge est généralement quadruplé).

2)- Les paillotes, et les logements inférieurs (I)  
(maisons amphibies, maisons sur pilotis, abris provisoires)

Les quartiers des paillotes sont très anarchiques. Les logements sont serrés les uns contre les autres en groupe compact. Des chemins très étroits (Im ou moins de large) sont le seul accès à ces labyrinthes.

De ci de là se présente un espace irrégulier non couvert. C'est le "centre des affaires" du quartier. Les logements qui l'entourent sont également des magasins de fortune : bazars vendant des objets divers (depuis le fil de fer jusqu'aux jouets en plastique) de consommation courante (riz, charbon de bois, sauce de poisson : le nuóc măm), buvette, "restaurants". Au cours de la journée, l'espace devient un marché "accroupi" (terme consacré pour désigner ces marchés sans installation, où le regroupement des marchands se fait spontanément, quelquefois avant même d'en avoir l'autorisation).

Le quartier est parcouru par un grand nombre de marchands de soupe, fruits, pâtisseries ambulants. Leur activité est une nécessité pour des gens qui ne mangent pas à leur faim aux principaux repas. Ils apportent aussi une nourriture d'appoint aux enfants dont les parents envoient jouer "dehors" avec 5 ou 10 piastres. Ces aliments la plupart exposés à la poussière et aux mouches, absorbés à des heures irrégulières sont une source de maladies diverses pour les enfants de faible constitution et mal nourris.

Quand le quartier donne sur une voie d'eau...

---

(I)- De plus en plus, les logements construits avec des matériaux semi-permanents d'origine industrielle remplacent les chaumières, les paillotes.

d'eau (canaux stagnants, petites rivières : les Raçh), les installations sanitaires primitives sont établies le long des rives. L'eau polluée sert aux divers usages (lavage...). Les enfants s'y baignent également, souvent à l'insu des grandes personnes. (v. fig. 9)

La paillote, dans la région métropolitaine, est une construction de mauvaise qualité, qui n'est qu'une caricature de la chaumière des régions rurales en temps ordinaire. On retrouve dans la chaumière le plan primitif qui est également celui du compartiment reproduisant le 1/3 de la maison rurale coupée dans sa longueur. (v. fig. 8)

Elle consiste en une charpente en bois soutenant un toit en tôle, en chaume ou en feuilles de palmier d'eau. Les murs extérieurs sont formés de panneaux suspendus sur une charpente, faits de planches, hardboard, nattes de paille, tôle, planches de récupération.

Dépourvus d'installations sanitaires, (les W.C communs consiste en une minuscule cabane sur pilotis quand il y a un cours d'eau à proximité) de fourniture d'eau courante et d'électricité, les paillotes et d'abris inférieurs sont généralement petits. Leur largeur ne dépasse pas souvent 3 mètres, ceci pour des raisons à la fois financières et techniques.

Dès que la largeur d'une maison dépasse ou atteint 4 mètres, la nécessité d'une poutre maîtresse entraîne une dépense élevée. Les barres de bois qui sont débitées et vendues dans tous les magasins de matériaux de construction ont une longueur standard inférieure à 3 mètres et se vendent au prix de unitaire

Par contre.....



Par contre, pour une longueur de 4m il faut - 126 -  
une commande spéciale et un prix également spécial: (2 fois plus)

D'autre part, les rites magiques qu'entraîne la pose d'une poutre maîtresse qui sanctionne le caractère sacré d'une maison ne seraient pas nécessairement observées de façon stricte dans le cas d'une pose ordinaire. Du même coup, le changement de logement pour ces nouveaux citadins d'implantation encore instables ne provoque pas des angoisses insurmontables : ils sont dans des abris provisoires et non pas dans des vraies maisons.

Le rétrécissement de la largeur des logements observé même dans des zones encore aérées de la proche banlieue entraîne un abaissement de la hauteur qui ne dépasse pas généralement 3m50. Quand les gens disposent de l'espace et de moyens, ils multiplient à côté de l'abri principal d'autres abris secondaires ce qui augmente encore le désordre.

L'enrichissement récent des classes de travailleurs manuels fait apparaître dans ces quartiers des transformations. Des compartiments souvent sans étage s'insèrent au milieu de la masse grisâtre des toits des logements inférieurs. Malgré une baisse sensible de leur chiffre en 1967 par rapport à 1962, ce type de logements intéressent encore un nombre important de personnes.

1967 : - Nombre de paillotes : 21.120 unités  
- Nombre de familles :  
qui y logent : 22.140  
- Nombre de personnes :  
composant ces familles : 137.220  
les  
77.280 personnes soit 56% du total appartiennent  
à la classe ouvrière.  
54.480 personnes soit 40% environ du total appartiennent  
à la classe semi-rurale.  
5.460 personnes seulement soit 4% environ du  
total.....

du total appartiennent à la classe de la moyenne bourgeoisie (il s'agit surtout des petits employés du secteur public ou privé).

1967- Nombre de logements :

- inférieurs : 4.500 unités
- Nombre de familles : 4.740
- Nombre de personnes : 29.940

22.740 personnes soit 61% du total font partie de la classe ouvrière,

5.640 personnes soit 25% du total appartiennent à la classe semi-rurale. Le reste soit 14% est classé comme "moyens bourgeois" (Trung-luu).

3) Les habitations sur pilotis :

Le long des rives des cours d'eau se serrent des habitations en partie ou en totalité sur pilotis. Dans les communes urbanisées de GIA-ĐINH, certains cours d'eau sont presque couverts par des pilotis qui se rejoignent à partir des deux rives. De toutes les habitations inférieures, celles-ci sont peut être les meilleures. Les conditions de vie y sont beaucoup plus agréables grâce aux jeux des marées qui renouvellent l'eau continuellement, et aux vents qui balaient l'air et rafraichissent l'atmosphère. Malheureusement, certains "ràch" trop encombrés s'ensavent rapidement et à marée basse découvrent une vase nauséabonde chargée de détritrus ménagers.

D'autre part, les habitants emploient l'eau des canaux et des ràch pour tous les usages. Ils n'achètent que l'eau potable. Cette eau polluée est très malsaine et est cause d'une forte mortalité.....

mortalité infantile dans ces quartiers.

4)- Les habitations flottantes :

A quelque distance des rives encombrées sont ancrés des sampans habités. Ils sont concentrés à proximité des marchés : marché de Cầu-Ông-Lãnh, ex. quai de Belgique, marché de Thị-Nghè à proximité du Rạch, <sup>du même nom</sup> affluent de la rivière de Sai-Gon et bordant le côté N.E. du Jardin botanique.

La présence des marchés attire les sampans habités car la plupart de leurs habitants vivent de transport ravitaillant ces marchés, ou sont des marchands détaillants, des débardeurs qui gravitent autour de ces centres d'activités. Ils sont Saigonnais de fraîche date; pour beaucoup d'entre eux l'arrivée dans la capitale ne date pas avant 1960 et souvent après 1963. Ceux qui sont arrivés avant réussissent en général à s'implanter sur la terre ferme après un certain temps, ou bien retournent en province.

Le mot sampan (tam-băn) qui signifie à l'origine barque faite de 3 planches, désigne maintenant des embarcations intermédiaires entre la petite barque pontée et la jonque capable d'affronter la mer (I) La plupart est de type à 7 planches (xuong bái lá) en bois de "Vên-Vên" (Anisoptera cochinchinensis Pierre) résistant aux chocs, aux tarets et à l'eau salée, et qui pourrait difficilement et peut durer une douzaine d'années. D'autres bois sont également utilisés : le "Váng tam" (Manglietia glauca BI), le "gioi" (Talauma gioi A.Chev.), le "bàng lăng" (Lagerstroemia). Des lamelles d'écorce de "tram" (cajeput ou Melaleuca leucadendron).....

---

(I)- R. TEULIÈRES et NGUYỄN-HUY : "Une agglomération de sampans habités à Sai-Gon". Les cahiers d'Outre-Mer TXV (1962) p. 166-179. (Nous en empruntons essentiellement le passage sur la description du sampan-habitation).

leucadendron), qui se gonflent dans l'eau sont souvent placées entre les planches pour assurer une parfaite étanchéité.

Huit robustes pièces semi-circulaires en bois de 60 cm<sup>2</sup> de section constituent l'armature du bateau. Elles reposent sur une poutrelle épaisse de 4cm et large de 40 cm qui va d'un bout à l'autre du sàmpàn. Des planches de 30 cm de largeur et 2,5 cm d'épaisseur sont clouées sur cette charpente pour former la coque. Une quille de 16 cm<sup>2</sup> de section renforce la carène. Un plancher, fait souvent en vulgaire bois de sapin, recouvre la cale.

Les dimensions de ces logements-flottants sont de l'ordre de 5m de long sur 1m80 dans sa plus grande largeur au centre. Une étroite passerelle les relie à la terre ferme.

Le roud, en arceau est fait d'une armature de bambou recouverte de plusieurs couches de feuilles de palmier d'eau (50 feuilles par couche). Un auvent d'environ 1m de longueur à deux pentes, en feuilles de palmier d'eau également précède généralement ce réduit couvert.

L'aménagement est à peu près le même pour tous: - sous l'auvent se trouve la jarre d'eau potable, le fourneau en argile (les fourneaux à pétrole sont timidement utilisés à cause du risque d'incendie), les ustensiles de cuisine, la vaisselle.

Un rideau (souvent en tissu imperméable: toile de tente, matière synthétique) ferme l'entrée du roud. C'est la pièce d'habitation où sont rangés vêtements, souvenirs de famille, et où l'on dort à même le plancher. Ici également se trouvent de nombreux petits autels (le coin d'une table, une caisse renversée recouverte d'un napperon posée

dans un .....



un coin du plancher suffisent) dédiés aux génies de l'eau (Bà-Thủy = déesse des eaux) et aux Dieux Larres, aux membres ascendants de la famille décés. Il n'y a pas d'installation sanitaire. Les enfants font leur besoin dans le canal ou la rivière, accroupis sur l'embarcation. Les grandes personnes recueillent des excréments dans des jarres qu'on pourra donner ou vendre à des jardiniers.

Le nombre de personnes logées dans des sampans en 1967 dans la Préfecture de SAI-GON est de 17.880 pour 4.740 familles vivant dans 4.500 sampans. Ces chiffres sont inférieurs à la réalité car les agglomérations de sampans situées dans GIA-ĐINH ne sont pas recensées.

5)- Les villas et les appartements de rapport:

Ce sont des logements intéressant les classes aisées.

Les villas à un ou deux étages de style moderne, possèdent toutes un jardin d'agrément. Elles sont construites souvent à l'emplacement d'anciennes villas du Centre de SAI-GON (ex. l'ancienne cité des Chemins de fer donnant sur l'ex. rue Chasseloup-Laubat). Celles de GIA-ĐINH se trouvent localisées le long des grandes avenues reliant SAI-GON à la partie nouvellement urbanisée de la province. (quartier Chیلäng par exemple).

La plupart des villas sont louées à des cadres étrangers. Il en est de même pour les appartements.

Les appartements se trouvent dans des immeubles de 3 à 4 étages. Ils sont situés près des centres de SAI-GON, CHO-LON; le rez-de-chaussée est réservé aux magasins (ou à un restaurant dans le cas des immeubles locatifs spécialement réservés aux personnels civils et militaires)

Ces logements.....

Ces logements supérieurs ne représentent qu'un faible pourcentage du total. En 1967, ils ne représentent que 7% du total des logements et 80% des personnes qui y habitent appartiennent à la classe aisée.

L'ÉTUDE D'UN QUARTIER TYPE FAIT RESSORTIR LA SITUATION CRITIQUE DE LA CLASSE MOYENNE.

Le quartier type que nous avons choisi intéresse la classe moyenne. Nous suivons ici le découpage en blocs et sous-blocs de l'Institut National de Statistique (I): le quartier étudié y est classé sous la rubrique M2 (2<sup>e</sup> bloc de la classe moyenne) comportant 125 adresses visitées (No 0759 à 0884)(2). Le document de base servant à l'étude est la feuille de famille.(3)

Ce quartier étudié englobe les rues Lê-văn-Duyệt à l'Est (ex.Thái-Lập-Thành), Nguyễn-Thiện-Thuật à l'Ouest (la rue Nguyễn-Thiện-Thuật n'existait pas sur le plan de 1952, c'était l'une des nombreuses ruelles du quartier de Bàn-Cờ-échiquier- transformée en rue après 1954), la rue Hồng-Thập-Tự (ex. Chasseloup-Laubat) au Sud. Les 7 adresses de la rue Đinh-Tiên-Hoàng (ex.Albert Ier) y sont ajoutées, à cause de la similitude des classes sociales étudiées, mais géographiquement la rue Đinh-Tiên-Hoàng est séparée de l'ensemble des autres adresses étudiées par le quartier résidentiel de luxe du Centre de SAI-GON.

Le choix de ce bloc est justifié par sa position : il se trouve entre les 2 villes de SAI-GON et CHỢ-LỚN, par sa date récente de formation : le visage actuel du quartier se compose peu à peu entre 1945 et 1960.....

- 
- (1)- I.N.S., 29 Rue Hàn-Thuyên Sai-Gon, République du Việt-Nam.  
(2)- En réalité, c'est 126 adresses dont 1 est une Maternité.  
(3)- voir pièces justificatives.

Certains sous-quartiers portent encore des toponymes rappelant ses caractéristiques physiques = "mare envasée" (Bào) de Monsieur un tel... Lors d'un récent incendie qui a ravagé près de 200 maisons, la plupart encore sur pilotis, dans un sous-quartier situé à l'angle N-W du bloc étudié, on s'est aperçu que le comblement de la zone marécageuse entre SAI-GON-CHO-LON est loin d'être complètement achevé.

I- Les dates d'arrivée dans la capitale des familles montrent le caractère récent de la population du quartier. Sur 125 adresses :

- = 12 sont celles des familles originaires de Sai-Gon, Gia-Đinh ou Chợ-Lớn; ces familles habitent les rues les plus anciennement percées du pourtour du bloc étudié:
  - = Rue Hồng-Thập-Tự (ex. Chasseloup-Laubat)
  - = Rue Phan-Thanh-Giản (ex. Général Lizé)
  - = Rue Cao-Thắng (ex. Audouit)
- = 36 sont celles des familles dont la date d'arrivée est antérieure à 1954; 50% de ce chiffre représentent des arrivées entre 1945-1950. Les arrivées antérieures à 1945 sont pour la plupart celles des Chinois. Elles se situent entre 1930 - 1945.
- = 37 sont celles des familles de Réfugiés du Nord, venant s'installer à SAI-GON en 1954.
- = Le reste des adresses appartiennent à des familles venant en majorité des provinces de l'ancienne Cochinchine, et 80% des arrivées se situent entre 1955 - 1965.

2- La répartition.....

---

(2 de la page précédente): En réalité: c'est 126 adresses dont 1 est une Maternité.

(3 de la page précédente): voir pièces justificatives.



2- La répartition géographique des familles  
laisse voir une tendance au regroupement  
en fonction du lieu d'origine et des ac-  
tivités

- Toutes les adresses relevées sur la rue Đinh Tiên-Hoàng sont celles des réfugiés venant de Hà-nội en 1954. Deux sur 6 familles interrogées vivent de la couture, les autres sont des moyens fonctionnaires.
- Toutes celles étudiées le long de la rue Trần Quí-Cáp sont celles des Chinois qui se livrent à des activités marchandes à domiciles en général telles : restaurateur, boucher (I boucher à domicile, I ayant étalage au marché central) marchands de bois d'oeuvre.....
- Dans une ruelle de la Rue Phan-Thanh-Giản, sur une distance de 80 à 100 m, on compte 5 familles de Tayninhnois (I). La plus anciennement installée débarque à SAI-GON en 1953, la plus récente s'installe dans cette ruelle après plusieurs changements de domicile dans la capitale, en 1966. Elle a fait l'acquisition de son compartiment construit en 1958 à l'emplacement d'une ancienne mare aux liserons d'eau (*Ipomaea aquatica*, Forsk) par l'intermédiaire d'un autre Tayninhnois. Tous sont des enseignants. Certains sont actuellement à la retraite et rêvent de retourner dans leur province natale mais continuent néanmoins à demeurer dans leur compartiment à cause de l'insécurité grandissante de cette province frontalière, à cause aussi des enfants : les  
jeunes.....

---

(I)-La province de Tây-Ninh est située à 100km au NW de Sai-Gon, limitrophe avec le Cambodge.

les jeunes continuent leurs études dans les Facultés; ceux qui sont mariés reviennent chez les parents pour chercher un abri.

3- Les types de logement, les métiers des habitants font ressortir le caractère moyen du quartier.

(v. fig. 10)

Les logements, du type le plus fréquemment rencontré dans la région métropolitaine, sont des compartiments en long, les 2/3 n'ont pas d'étage. Cinq sur les 125 dénombrés possèdent un faux étage en planches (gác), trois sont des cabanes en tôle. La superficie moyenne habitable dans ces logements est de :

- compartiment à rez-de-chaussée simple =

$$11m \times 4m = 44m^2$$

- compartiment à rez-de-chaussée avec faux-étage:

$$11m \times 4m = 44m^2$$

+

$$4m \times 3m = 12m^2$$

$$\text{Total : } \underline{56m^2}$$

- compartiment à étage : 80m<sup>2</sup>

(Cependant, tous les compartiments à étage étudiés réservent une majeure partie de leur rez-de-chaussée à des activités professionnelles. Il ne reste donc pour les fonctions proprement résidentielles qu'une superficie moyenne de 60 à 65m<sup>2</sup>)

Presque tous les habitants sont propriétaires de leur logement. Ceux qui sont locataires sont des réfugiés du Nord de 1954. Le secteur public occupe à peu près 30% des chefs de familles. Ce sont pour la plupart des fonctionnaires moyens : professeurs de l'enseignement secondaire, instituteurs, secrétaires administratifs; 10% sont des fonctionnaires du secteur privé. Parmi ceux-ci quelques uns travaillent dans les entreprises américaines. Les revenus des personnes travaillant dans le secteur privé sont moins fixes que chez ceux du secteur public, et de ce fait, ils sont plus aptes.....

aptés à faire face à la hausse galopante des prix.

La gamme des métiers libres qui occupent les 60% du reste est très variée. On rencontre avocats, pharmaciens, marchands-proprétaires des magasins à gros rapport mais aussi.... maçons, réparateurs de cycles, mécaniciens. Toutefois, ces métiers supérieurs n'occupent qu'un faible pourcentage. D'autre part, les professions manuelles apportent plus d'aïssance à leurs pratiquants que les fonctions du secteur publique. A titre d'exemple nous donnons 2 salaires approximatifs des deux catégories :

- Un maçon gagne par mois en moyenne :

25.000 à 30.000\$

- Un professeur d'enseignement secondaire devant 18 heures par semaine, sortant de la Faculté de Pédagogie (4 années d'études après le Baccalauréat) débutant et célibataire gagne :

10.000\$ par mois.

Avec l'ancienneté et les charges familiales, son salaire peut atteindre, après 10 ans de métier en moyenne et 5 enfants à charge,

20.000\$ par mois.

Aussi, à part une petite minorité relativement aisée, les familles du quartier étudié font bien partie de la classe moyenne avec cette nuance près que ceux qui traditionnellement sont représentatifs de la moyenne bourgeoisie (trung-luu) sont ceux dont le budget est le plus juste et qui doivent faire face à des difficultés grandissantes. (I)

---

(I)- Le quotidien "Hòa-Bình" (La Paix) du lundi 21-4-69 commence une série d'articles qui se suivent sous le titre de "Série d'articles spécialement réservés à 200.000 familles de fonctionnaires du Viêt-Nam" relate un cas dramatique d'une famille de haut fonctionnaire (cadre de Chef de Service, 24 années d'ancienneté, 5 enfants à charge, salaire mensuel 18.500' La fille aînée, 18 ans.....(suite à la page suivante.....

4-Le degré de surcharge du logement laisse entre-  
voir les lourdes conséquences sur la santé, l'é-  
ducation et la formation des jeunes. (v. fig. 10)

Sur les 125 adresses, nous avons relevé 73 cas de foyers non homogènes. Par homogénéité du foyer, nous entendons une famille dont le nombre des personnes est composé des parents et leurs enfants, parfois d'un grand-parent et quand il y en a, des employés domestiques.

58,4% des foyers étudiés se composent de plus d'une unité familiale. Plusieurs cas de regroupement familial sont relevés : il y a cohabitation entre les familles des parents avec encore des enfants adolescents et celles des grands enfants mariés ayant eux-mêmes des enfants.

On a l'impression d'assister à un courant de reconstitution de la famille de type patriarcal de la société rurale. Cependant, dans le milieu urbain l'autorité unique n'existe plus de façon exclusive. Il s'agit dans bien de cas que nous avons pu observer, d'une concession par la force des choses, qu'une acception de l'autorité paternelle ou maternelle unique. Chaque couple essaie de sauvegarder son autonomie. Mais la promiscuité est une entrave presque insurmontable à cet effort.

Le regroupement familial dans un espace bâti restreint entraîne un surpeuplement des logements.

Pour une superficie habitable variant de 45m<sup>2</sup> à 65m<sup>2</sup>, nous estimons provisoirement acceptable un nombre limite d'habitants de 7 personnes. Encore.....

---

(Suite de (I) de la page précédente/....., 18 ans, élève dans I grand lycée de Sai-Gon, atteinte de tuberculose s'est suicidée pour décharger sa famille lourdement endettée. Le logement dont il était propriétaire a été vendu, et la famille est actuellement locataire de son logement.



Encore ce chiffre représente déjà un certain degré de surcharge dans le cas des compartiments à rez-de-chaussée. Les chiffres inférieurs à 7 personnes permettent aux habitants des compartiments d'être un peu plus à l'aise. Le vrai confort, conçu selon l'optique vietnamienne saigonaise ne commence qu'avec 5 personnes par logement. (I) Cela permet aux gens d'être ensemble - beaucoup de Vietnamiens ont horreur d'être seuls, et semblent avoir peur du silence - tout en leur donnant un espace suffisant pour se mouvoir, s'organiser et se reposer.

Le quartier étudié compte 65,6% des logements ayant plus de 6 personnes. Vingt-trois logements (soit 18,4% des cas étudiés) comptent plus de 10 personnes, le record est détenu par le chiffre de 15 dans un compartiment à rez-de-chaussée; plusieurs cas comptant de 13 habitants sont relevés. Vingt-trois autres (18,4%) comptent 8 à 9 habitants. Il s'agit là des cas de logements franchement surpeuplés qui ne permettent guère à leurs habitants des initiatives pour l'aménagement intérieur.

Le rangement.....

---

(I) - En adoptant ce chiffre de 5 nous essayons d'adapter les normes définies pour une société urbaine européenne à celle de notre région. En France, vers 1954 une famille de 5 personnes se voit attribuer 52m<sup>2</sup> en moyenne. Depuis, cette superficie a tendance à augmenter. D'autre part le Groupe d'Ethnologie Sociale montre qu'en dessous de 8 à 10 m<sup>2</sup>/personne un certain nombre de troubles risquaient de se produire, en dessous de 14m<sup>2</sup> par personne environ les familles étaient insatisfaites de leur logement.

cf. P. CHOMBART DE LAUWE (principal auteur)

"Famille et Habitation I = Sciences humaines et conceptions de l'habitation"

C.N.R.S. 1959 - 215 pages, page : 108.

Partant de ces normes, et en tenant compte du fait que les gens peuvent déborder vers l'extérieur et que les logements ne sont pas toujours fermés comme le sont les appartements en hiver, en France, et de l'état actuel des besoins peu élevés d'isolement, nous pensons pouvoir adopter le chiffre moyen normal plus élevé : nous considérons que pour une superficie habitable de 45m<sup>2</sup>, 5 personnes et pour 65m<sup>2</sup>, 7 personnes représentent une condition normale de lo-

Le rangement est constamment remis en question. Une atmosphère de désordre est presque permanente. Dans ces circonstances penser à une esthétique de l'espace, à une organisation rationnelle de l'espace devient presque une absurdité. L'épanouissement de la personnalité ne peut trouver en aucun cas un cadre spatial à l'intérieur du foyer. Peut-il en trouver un à l'extérieur dans un milieu urbain sous-équipé, aux paysages désordonnés, sales ?

La surcharge des logements devient plus critique encore quand l'unité familiale n'est pas homogène. Or 80% des foyers non homogènes étudiés sont surpeuplés. La totalité des cas de surpeuplement aigu (+ de 10 personnes par logement) concerne les foyers non homogènes. Des adolescents qui ont besoin de l'isolement pour leur travail intellectuel sont constamment dérangés par des enfants qui ont besoin de l'espace pour se dépenser. La tension nerveuse est explosive dans ces cas. (I)

La promiscuité entre grands et petits rend délicate l'éducation des jeunes. Ils suivent le même programme de la télévision; ils entendent parler les grandes personnes; ils voient faire les grandes personnes. En cas de maladies, il n'est pas question non plus d'isolement.

L'insécurité oblige les gens à s'enfermer très tôt chez eux, portes et volets clos. Il n'est plus possible de profiter de la fraîcheur et du calme de la nuit.

L'étude d'un seul quartier, si elle ne suffit pas à donner une vue d'ensemble, projette pour nous, cependant, des éclairages sur le degré de surpeuplement et les conséquences proches et lointaines de cet état de fait.....

---

(I)-Les parents ne peuvent s'empêcher de crier sur les enfants lorsque l'indice de surface par personne descend en dessous de 8 à 10m<sup>2</sup>".cf. CHOMBART DE LAUWE, ouvr. cité. page 118.

cet état de fait.

Par son caractère représentatif d'un cadre moyen de vie vers lequel tend la grande majorité des masses récemment urbanisées de la région métropolitaine, l'observation de ce quartier nous permet d'avancer quelques conclusions :

- Le surpeuplement est plus sensible chez les fonctionnaires moyens. Chez ces derniers, l'effort qu'ils font pour orienter leurs enfants vers les professions intellectuelles de plus en plus poussées, entraîne un besoin d'espace plus grand,
- Le logement est à la fois dortoir et lieu de travail. L'impossibilité d'isolement, de calme est ressentie ici beaucoup plus vivement qu'ailleurs. Les veilles prolongées pour arriver à bout d'un programme de travail altèrent les capacités de réflexion.

Et il ne serait peut être pas trop téméraire de penser que la tendance générale à apprendre par coeur notée chez les étudiants est occasionnée en partie par l'impossibilité chez ces derniers de s'isoler et de se concentrer.

- La cohabitation de plusieurs unités familiales sous un même toit est malsaine. Elle entraîne l'abdication des jeunes parents surtout quand ceux-ci sont obligés de s'absenter toute la journée, au profit des grands parents dans le domaine de l'éducation des enfants. Ces derniers tiraillés entre les deux autorités essaient de tirer un maximum de profit.

- Le rétrécissement de l'espace vital entrainera inévitablement celui des pensées, des sentiments (I).  
Au moment où le Viêt-Nam doit faire un très grand effort.....

---

(I)- cf. CHOMBART DE LAUWE : ouvr. cité page 174.

effort pour le développement harmonieux de l'individu la crise du logement dans la capitale envisagée sous cet angle pourra avoir des conséquences néfastes dans la formation du citoyen responsable, et des cadres capables d'initiatives.

L'insuffisance des constructions en face des besoins toujours grandissants risque d'aggraver à l'avenir une situation déjà critique.

L'insuffisance d'équipement de base concourt à rendre plus sensible encore le surpeuplement des logis. L'insuffisance des installations d'eau, d'électricité de voirie, d'égoûts pèse lourdement sur la vie de tous les jours d'une population dont la peur, l'instabilité provoquée par la hausse des prix, la chaleur rendent déjà pénible tout effort d'amélioration de la productivité.



En guise de conclusion pour cette deuxième partie, nous nous proposons de citer le cas d'une famille qui s'est installée à SAI-GON depuis 1954

Famille de Monsieur V.B.

Adresse : 116/10/13 Rue Tô-Hiến-Thành.

Nous avons choisi cette famille d'abord en raison de l'emplacement de son logement. Comme l'indique l'adresse, cette maison est construite dans un quartier aux dédales de ruelles compliquées, sur l'emplacement des anciens terrains marécageux récemment urbanisés. Le toponyme populaire du quartier "XÓM TRE" (hameau de bambous) est significatif. Il désigne ainsi son origine rurale, origine d'ailleurs encore attestée par la présence des touffes de bambous qui jalonnent la ruelle No 116 marquant les limites de l'ancien village, et par le contraste du paysage de part et d'autre de cette ruelle. D'un côté, subsiste encore l'ancien noyau villageois installé sur les terrains égouttés, aux maisons individuelles entourées d'un grand jardin et de haies, de l'autre le quartier urbain désordonné sans centre de vie collective (marché, pharmacie, école....) et dont quelques ruelles sont si étroites (0m50) qu'il faut les longer en marchant "en crabe". Ce quartier urbain s'est développé sur des terrains humides, marécageux bordant un ancien "ràch" actuellement obstrué par les constructions, détritiques et qui s'écoulait vers la rivière de Sai-Gon. Ce quartier commence d'ailleurs à empiéter sur les terres "hautes" de l'ancien village, bien cadastrées.

Sa formation est toute récente et débute après 1954. En cette année, il n'y avait que 7 ou 8 chaumières habitées par des ouvriers. La terre n'a pas de propriétaires.....

de propriétaires, et l'occupation illégale s'est faite facilement. Les familles délimitent l'espace de leur maison en mettant des piquets. Il n'y a eu aucun enregistrement, ni acte de propriété délivré

A la fin de 1954, avec l'affluence des réfugiés venant du Nord, l'espace encore vide malgré la mauvaise qualité des terrains est rapidement occupé. Les familles aisées rachètent aux anciens occupants les meilleurs emplacements. Les familles pauvres construisent des maisons sur pilotis sur le rûch, le couvrant presque complètement.

Avec les acheteurs, dans la nécessité de se procurer rapidement un abri, des "propriétaires" qui sont en fait de simples "familiers" du coin" se montrent un peu partout. La terre coûte 30\$VN (prix 1954) le m<sup>2</sup>. Bien entendu, ces tractations se passent en dehors des autorités.

C'est de cette façon, que le chef de la famille "interviewée", Monsieur V.B., alors caporal dans l'armée, s'est fait acquéreur du lot de terrain où se trouve maintenant sa maison pour 2.000\$VN (prix 1954) mesurant 60m<sup>2</sup>. Plusieurs parents de Mr V.B., à sa suite, sont venus s'installer dans le quartier. La construction des maisons s'est faite par entr'aide, entre voisins et parents, sans faire appel aux entrepreneurs, architectes ou maçons. Etant militaire, il a obtenu gratuitement des caisses vides de l'armée. Les planches de ces caisses servent à faire des murs, des cloisons, des portes. A cette époque, l'abri ainsi construit coûte 18.000\$; à l'heure actuelle, il coûte 200.000\$.

Entrons chez lui. Nous retrouvons, par la disposition des pièces, le plan très déformé du compartiment en long. L'ameublement montre une abondance de divans.....

de divans, de lits confirmant le rôle essentiel de dortoir du logement. La pièce d'entrée est réservée à la vie sociale. Ici, nous notons le même souci que chez les autres classes de la population urbaine, d'avoir une pièce de "réception" qui joue un rôle plus complexe que celui de la salle de séjour des habitations occidentales. En effet, la vie familiale se déroule rarement dans cette pièce, sauf à de rares occasions (mariage, repas d'anniversaire de mort, enterrement). C'est à la fois le salon et l'autel. Aussi les dimensions de cette pièce sont toujours un peu plus grandes que celles des autres et si l'on y dort, à 7 heures du matin tout est rangé. (v. fig. 11)

L'unité familiale qui y habite n'est pas homogène. Elle est composée de deux ménages, celui des parents et celui du fils....

voir Tableau joint (à la page suivante).....  
.....  
.....

Le niveau du confort intérieur est légèrement au dessous de la moyenne.

Le logement possède l'électricité mais le branchement se fait par l'intermédiaire des maisons possédant légalement un compteur et donnant sur la rue principale; la distance à parcourir est de 500m (mesurés). Chaque maison de cette rue (ici la rue Tô-Hiến-Thành) alimente 8 à 9 logements du quartier à ruelles. Le degré de surcharge du réseau est donc très lourd. Chaque maison utilisant le sous réseau

Composition de l'unité familiale	Profession	Niveau d'étude	Lieu d'origine	Religion	Revenu mensuel
Chef de famille : Mr V.B., 58 ans	Planton (I) jour- nalier au Minis- tère de l'Informa- tion	Cours prépara- toire (à peu près le niveau de la 8 <sup>è</sup> du sys- tème actuel	village de Trà Bắc, prov. de Nam-Định, Nord V.N venu à Saïgon en 1954	Bouddhiste Confucianiste	5.100\$VN (1969)
Mme V.B. 56 ans	sans profession	analphabète	-id-	-id-	.....
Leur fils 24 ans	caporal	classe de 5 <sup>è</sup>	-id-	-id-	4.500\$
Leur belle-fille (épouse du fils 20 ans)	Journalière dans une pharmacie	certificat d'études primaires	-id-	-id-	4.000\$
Leur petit-fils, 5 mois (enfant du couple précédent)			Sai-Gon	-	-
Leur neveu adoptif 16 ans	retardé mental léger		Nord V.N.	-	-

(I) - Le planton ici a une fonction équivalente à celle des huissiers en France. Au Viêt-Nam, on réserve le mot huissier pour désigner la personne qui assume un travail équivalent mais dans des endroits plus imposants (Palais de la Présidence.....)



ne peut donc avoir qu'une ampoule. - 146-

Le survolteur est nécessaire. Mais la lumière ainsi obtenue est jaunâtre, ou blâfarde dans le cas des tubes de néon. Malgré cela, le prix du Kw est très élevé. Mr V.B. le paie 12\$ alors que la Compagnie le taxe à 5\$60. Et en moyenne il faut qu'il paie 100\$ d'électricité par mois pour une seule ampoule et une lumière de mauvaise qualité. Cet éclairage de "luxe" est réservé à la pièce de réception, dans les autres pièces on utilise les lampes à pétrole.

L'eau courante n'existe pas dans le quartier. L'eau de la ville est fournie par les fontaines publiques installées le long des rues périphériques du quartier. La distance à parcourir est de 400m. Les porteurs d'eau professionnels la vendent à 10\$ les 40 litres (prix avec compteur d'eau : 15\$ le m<sup>3</sup>). Aussi on ne l'utilise que comme eau potable. Pour les autres usages on prend de l'eau à des puits (Le puits qui fournit l'eau à la famille de Mr V.B. est distant de la maison de 10m). Le creusement des puits a été fait par cotisation. En moyenne dix à douze familles se réunissent pour faire creuser un puits d'une profondeur de 10m environ. La purification de l'eau est également une affaire commune à tous les utilisateurs du puits. Tous les 2 ans environ, on y verse 20 kg de chaux vive et le contenu de 15 bouteilles d'eau de Javel.

Au cours de la conversation, nous avons l'impression que les habitants du logement sont contents d'avoir cet abri. Bien sûr ils souhaitent un confort plus grand, à condition que cela ne coûte pas trop cher. Leur inquiétude actuelle est motivée par le danger d'incendie durant la saison sèche (environ 5 grands incendies en moyenne chacun ravageant des centaines de maisons pendant les mois de Février, Mars, Avril tous les ans) et les termites qui se multiplient rapidement dans ce quartier bas et humide. Les matériaux de construction du logement en question sont

sont exposés à ces dangers : les colonnes de soutien sont faites d'un bois très quelconque, les cloisons de planches de caisses. Le plancher a été d'abord fait de lattes de bois, mais peu à peu, ils ont apporté des améliorations : le plancher est cimenté, les murs de planches sont remplacés par des murs en parpaing.

L'ampleur de la crise du Logement

- insuffisance de l'équipement de base
- insuffisance des logements en face des besoins.

Les solutions et les difficultés de leur application.

L'insuffisance d'équipement de base rend plus sensible encore le surpeuplement des logis. Le manque de confort pèse lourdement sur la vie de tous les jours.

Les solutions se heurtent dans leur application au manque de moyens financiers dûs à la faiblesse de l'épargne privée et au faible investissement dans les constructions.

Le manque de confort dû à l'insuffisance de l'équipement en eau, électricité, voirie, espaces verts, fait ressentir aux habitants de la région métropolitaine avec une grande sensibilité le manque d'espace chez soi.

A)- Le climat de la région de SAI-GON est pénible pendant une grande partie de l'année, surtout dans des quartiers entassés, mal aérés et mal ventilés. (v. fig. 12)

Dans les grandes lignes, le climat de SAI-GON n'est pas tellement différent de celui de l'ensemble du pays. Il fait chaud durant toute l'année. La température moyenne est de  $26^{\circ}9$ , celle du mois le plus chaud (Avril) est de  $28^{\circ}8$ , celle du mois le moins chaud (Décembre) est  $25^{\circ}6$ . L'amplitude annuelle est de  $3^{\circ}2$  (les périodes d'observation pour les températures s'étendent de 1929 à 1944, de 1947 à 1962). Considérée dans sa totalité annuelle la quantité de pluie recueillie classe le climat de SAI-GON parmi les régions humides :

- 1937 mm de moyenne annuelle,
- 2718 mm maxima
- 1392 mm minima (période d'observation : 1907 - 1944; 1947 - 1962).

Toutefois, il importe pour nous de souligner l'importance de ce climat sur le comportement du corps humain. A ce point de vue, il est à signaler le contraste absolu des deux saisons. La saison  
des pluies.....



des pluies ne commence réellement qu'à la fin du mois de Mai et se termine pratiquement à la fin du mois de Novembre. La saison sèche débute franchement vers la mi-décembre et se termine théoriquement avec les premiers orages de Mai. Durant les mois de Janvier, Février, Mars il ne pleut en moyenne que 1 ou 2 jours, et la quantité de pluie recueillie n'atteint pas 20mm.

En Avril on compte en moyenne 4 à 5 jours de pluie donnant une quantité d'eau recueillie de l'ordre de 53mm.

Les mois les plus agréables sont Décembre, Janvier. Les nuits sont fraîches et reposantes.

Les mois les plus épouvants pour l'organisme sont ceux d'Avril et de Mai. Les températures sont les plus élevées de l'année, 28° 8 de moyenne en Avril et 28° 1 de moyenne en Mai, les maximas sont de 34° 6 pour Avril et 33° 4 pour Mai. Or s'il ne pleut pas encore l'humidité relative est très grande car les vents au sol du secteur SE venant de la mer occupent 80% des fréquences. Elle atteint 74,1% en Avril et 81,5% en Mai (71,7% en Mars, valeur la plus faible, 86,8% en Septembre, valeur la plus forte durant les périodes d'observation : 1923-1925; 1927; 1929-1944; 1947-1962).

L'évaporation est maxima durant ces deux mois, et s'il arrive qu'il pleuve dans le début de la matinée en Mai, toute la journée, l'évaporation se poursuit et on a l'impression d'être enveloppé dans un nuage de vapeur d'eau chaude et de se trouver dans une étuve. Le plafond nuageux est très bas, de lourds cumulus se forment sans arriver à se crever et quand les orages s'accroissent à la fin de la journée.....

journee, l'enervement atteint un fort degre dans les rues poussiéreuses, encombrées, bruyantes et baignées dans une atmosphère bleutée de gaz d'échappement. C'est aussi la période où l'on s'impatientie dans les files d'attente aux fontaines publiques, où les bagarres éclatent aux moindres prétextes et où les les tamponnements, accidents de voitures se multiplient.

Les maladies se multiplient également durant ces deux mois et la mortalité est grande dans les quartiers populaires.

Le climat par ses contrastes rend la vie dans ces quartiers très inconfortable.

Pendant la saison chaude et sèche, la poussière se soulève à chaque passage de voiture, à chaque coup de vent. Elle obstrue les caniveaux, les bouches d'égoût et recouvre les meubles. Avec la chaleur, les mauvaises odeurs se dégagent très vite des détritibus, des caniveaux où s'accumulent les eaux sales des restaurants ambulants.

La saison des pluies, si elle apporte un soulagement par l'abaissement de la température, est aussi la saison de l'envahissement des eaux sales. Le système d'écoulement dans les quartiers périphériques se fait par gravité or les constructions sur pilotis et les décharges ont obstrué bon nombre des Rāch. L'étroitesse des ruelles jointe à la violence des pluies font monter rapidement le niveau de l'eau dans ces ruelles. Elle envahit les compartiments, éparpille les détritibus et laisse après son passage une couche de vase nauséabonde.

(25% des pluies d'une durée variable comprise entre 15 minutes et 180 minutes observées pendant la période.....

la période 1953-1961, ont une intensité comprise entre 0,70mm/min et 2mm/min;

25% représentent des pluies d'une intensité de 0,70 mm/min à 0,45mm/min.)

Le retard dans les écoulements est de l'ordre de 0,30 minutes à une heure après les pluies dans les quartiers populaires supérieurs (Bàn-Cò). Dans certains l'eau reste sur place pendant plusieurs jours.

(v. carte n° 16)

Le système d'égouts actuel est un système combiné employé à la fois pour la dérivation des eaux de pluie et l'écoulement des eaux usées. Le réseau collecteur aboutit par plusieurs points de décharge dans les différents canaux et rivières. Aucune épuration des eaux usées n'a lieu. Le diamètre des tuyaux de dimensions différentes est actuellement insuffisant surtout depuis l'arrivée des eaux du Donnai.

Les vidanges remontent pendant la marée haute et répandent l'infection dans de vastes quartiers urbains. Les fosses découvertes, construites à l'origine pour l'écoulement des eaux usées sont insuffisantes et forment une autre source d'infection.

Un vaste programme nécessitant 2.000 millions de \$VN a été prévu pour la réinstallation complète du système d'écoulement. Son application demeure aléatoire, il n'empêche que l'attention des responsables est attirée vers ce problème qui une fois résolu, apporte une amélioration considérable aux conditions sanitaires, et à la circulation dans la ville. (I)

---

(I)- Les axes importants comme la rue Phan-Thanh-Gián n'échappent, dans sa partie traversant le quartier de Bàn-Cò, pas à l'inondation pendant une durée d'une heure environ après les grandes pluies et le spectacle des automobiles aux moteurs noyés obstruant la rue n'est pas rare.....(v.suite à la page suivante.....)

la ville .( à titre d'exemple, citons le cas du hameau de Tân-Việt, dans la commune de Phú-Thọ-Hòa : la nappe d'eau peut atteindre 0m50 et l'éco- le doit fermer ses portes certaines années.)

B)- Le réseau de distribution d'eau et d'élec- tricité, malgré de grandes améliorations durant ces deux dernières années, ne peut répondre à toutes les demandes.

a- Approvisionnement en eau : (v. carte n° 17)

Jusqu'en décembre 1967, l'eau de la ville était fournie par 36 puits profonds (puits LAYNE) qui four- nissaient en moyenne 153.000 m3 par jour. Le sys- tème des puits de Gò-Vấp et de Tân-Son-Nhút four- nissait respectivement 12.000m3 par jour et 5.500 m3/jour. Les deux derniers systèmes collecteurs pos- sédaient des puits peu profonds, leur eau a été pré- alablement désinfectée avant d'être envoyée aux deux chateaux d'eau de la rue Duy-Tân pour la distribu- tion.

L'eau fournie par les puits profonds a été en- voyée directement dans les tuyaux de fonte pour la distribution.

L'eau des puits était de mauvaise qualité à cau- se du fort pourcentage d'acides et de fer contenus (ph. 4 à 5). Elle avait mauvais goût et jaunissait le linge.

D'autre part.....

---

(Suite de (I) de la page précédente :

'Le Ministre des Travaux-Publics a annoncé dans une communication toute récente (Journal "Chinh- Luân" du 21 Mai 1969) que le Ministère va ré- servé 110 Millions de \$VN en 1969 pour résou- dre le problème de l'écoulement des eaux.



D'autre part, elle a été continuellement infectée au cours du parcours de distribution à cause des fuites des tuyaux à proximité des égouts et des fosses septiques.

De plus, la quantité d'eau par tête/jour a baissé considérablement depuis 1930. Elle était de l'ordre de 100 litres par jour par habitant, elle n'est plus que de 20 litres par jour par habitant en 1965, quantité tout à fait insuffisante.

Devant cette aggravation, le Bureau d'eau de SAI-GON (Sai-Gon Thủy Cục) a été fondé en 1959, ce -lui de Gia-Định crée en 1963.

Le Bureau d'eau de SAI-GON a été créé dans un but précis, celui de mettre en réalisation un vaste projet de construction d'un nouveau système d'approvisionnement en eau, puisée à la rivière du Don-nai à un Km en amont du Chef-lieu de Biên-Hòa, afin d'éliminer le risque d'eau salée. La quantité maximale initiale prévue est de 505.000 m<sup>3</sup> par jour, toute-fois ce rendement pourra être doublé à l'avenir.

Le système comprend une usine de pompage installée sur la rive droite en amont du chef-lieu de Biên-Hòa, des installations d'épuration sur l'auto-route Sai-Gon-Biên-Hòa, près du carrefour de Thủ-Đức, avec une capacité de rendement journalier de 480.000m<sup>3</sup> par jour.

Les conduites d'eau comprennent : (v. carte n° 18)

- 11km de conduit avec cheminée d'équilibre de la rivière aux installations d'épuration en béton précontraint avec diamètre de 1m80.
- 12km de conduit avec cheminée d'équilibre pour amener l'eau depuis la station d'épuration jusqu'au.....

jusqu'au réseau de distribution. C'est un tuyau de 2m de diamètre en béton précontraint.

- Des conduits de distribution pour compléter le réseau en service ~~de~~ qui s'avérait très insuffisant en 1964. L'ancien réseau comprenait 400km de tuyaux de différents diamètres variant de 40mm à 600mm, 10 châteaux d'eau et trois bassins souterrains avec une capacité totale de 30.000 m<sup>3</sup>.
- Les nouvelles installations <sup>qui</sup> comprennent 24 km de conduits principaux en béton avec un diamètre variant de 600mm à 1500mm, 48,5 km de tuyaux de fonte avec un diamètre de 100mm à 550mm, 8 châteaux d'eau totalisant une capacité de 25.000m<sup>3</sup>

Les travaux de pose des conduits assurés par la Compagnie française EIFFEL X, Y ont été particulièrement délicats, notamment pour la traversée des 4 rivières (Rạch-Chiếc avec un courant fort; rivière de Sai-Gon où le conduit a été posé à 25m de profondeur avec une pression de 25 kg/cm<sup>2</sup>; Rạch Vãn-Thánh; Rạch Thị-Nghè).

D'autre part, le manque de main d'oeuvre depuis 1965 a provoqué des difficultés d'un autre ordre.

A la fin de 1967, avec l'achèvement des trois conduits principaux de distribution amenant l'eau du Donnai dans l'ancien réseau, SAI-GON utilise désormais l'eau du système du Donnai et les puits ont cessé de fonctionner.

(Trajet des conduits achevés :

- I- Carrefour Hùng-Vuong, Bạch-Đặng, Võ Tấnh, début de la rue Trương-Tấn-Bửu;
- 2- Pont sur l'autoroute au commencement du cote Est de la rue Phan-Thanh-Giản, Rue Đinh-Tiên-Hoàng, Hiền-Vuong, Trần-Quốc-Toản, champ de course de Phú-Thọ;
- 3- Pont sur l'autoroute au commencement du cote E de la rue Phan-Thanh-Giản, Nguyễn-Bình-Khiêm, Cường-Đế, Lê-Thánh Tôn, Pasteur, Lê-Lợi, Trần-Hung-Đạo, Đồng-Khánh, Tổng-đốc Phương, Phạm-văn Chí. La pose à travers Chợ-Lớn rencontre de grandes difficultés à cause de la mauvaise consistance des sols).

A l'heure actuelle malgré la capacité théorique d'eau de 200 l/habitant/jour, il existe encore de nombreux logements dépourvus d'eau courante. Le recensement par sondage de 1967 donne pour la Préfecture de SAI-GON les résultats suivants :

- 60% de compartiments à rez-de-chaussée sont dépourvus d'eau courante. Or ces compartiments sont le type de logement de la majorité des Saigonnais de la classe moyenne.

Ce qui est plus aggravant encore, c'est que 20% des compartiments dépourvus d'eau courante sont ceux abritant des familles de plus de 10 personnes.

- Presque la totalité des logements inférieurs sont dépourvus d'eau courante (85% des maisons "isolées", non accolées, 97% des chaumières.....

des chaumières paillotes, 98% des autres types d'abris inférieurs en sont dépourvus.)

En 1967, dans la Préfecture de SAI-GON, sur.. 232.680 logements, 135.480 n'ont pas d'eau courante.

L'obtention d'un compteur d'eau est cher et demande encore un long délai (environ 6 mois en 1967)

Dans la partie urbaine de Gia-Định, l'approvisionnement en eau courante est plus récent et par là même plus incomplet encore. Le service des eaux, créé en 1963, s'occupe de la pose des conduits de 1963 à 1967. Dans les communes de Bình-Hòa, Phú-Nhuận, Thạnh-Mỹ-Tây, on compte en moyenne 6 maisons pour un compteur d'eau à la fin de 1967, et on estime que à peine 50% de la population utilise l'eau de la ville, le reste utilise l'eau des puits.

Chaque mois, il y a environ 600 à 1000 demandes de pose de compteur d'eau en instance à Gia-Định et seulement 50% de ces demandes sont satisfaites.

En 1968, il existe encore dans la région métropolitaine 518 fontaines publiques desservant surtout les quartiers populaires.

#### b- Distribution de l'énergie électrique :

En 1967, la quantité de l'électricité produite s'élève à 150.360 kw<sup>h</sup>, fournie par les centrales thermiques localisées dans la région de SAI-GON (Chợ-Quán, Chợ-Lớn, Cầu-Kho, Tân-Son-Nhút), l'Arse-  
nal et la centrale thermique de Thủ-Đức. La source hydro-électrique de Đa-Nhim sur laquelle on a fondé beaucoup d'espoir est mise hors d'usage aussitôt

son entrée.....



son entrée en fonctionnement .

Cette quantité est insuffisante pour répondre à l'accroissement des besoins. De 1956 à 1966 la consommation électrique a augmenté de :

300% (+ 12% en moyenne par an)

1956 = 144.300.000 kwh consommés,

1966 = 428.255.000 kwh consommés.

La répartition de la consommation se fait de la façon suivante :

- éclairage domestique = 44%
- éclairage dans les bâtiments publics = 8,9%
- éclairage des rues = 1,7%
- Energie pour l'artisanat = 38,90%
- Machines d'utilité publique = 1,8%

Le manque d'électricité s'est fait sentir lourdement dans le domaine de l'éclairage domestique. Dans toute la région métropolitaine, on estime qu'il y a environ 400.000 logements en 1968. Sur ce total 92.000 seulement possèdent un compteur d'électricité; 110.300 utilisent l'électricité par branchement sur le compteur d'un voisin, et de ce fait paient le kw beaucoup plus cher que le prix officiel (1) et 198.000 n'ont pas du tout l'électricité (2).

---

(1)- voir supra p. 146.

(2)- Chiffres fournis par le Service de Recherches et du Plan de la Direction Générale de l'Électricité du Viêt-Nam.

Malgré l'augmentation de la production, seul 1/4 de la population urbaine dispose de l'électricité, 1/4 utilise l'électricité par branchement non autorisé provoquant une grande surcharge du réseau.

Dans les communes suburbaines, Bình-Hòa et Phú-Nhuận les plus intensément et les plus anciennement urbanisées, comptent 60% de leur population utilisant l'électricité (pourvue ou non de compteur) La commune de Phú-Thọ-Hòa est dépourvue d'électricité à la fin de 1967.

Il existe bien entendu un programme d'expansion prévue mais l'essentiel du problème en ce qui nous concerne nous semble être le prix du kw trop élevé pour la bourse des pauvres. Pour éclairer convenablement sans gaspillage un compartiment il faut compter environ 500\$VN par mois, presque 5% du gain mensuel d'un fonctionnaire célibataire bien rétribué.

c- Les conditions sanitaires extérieures :

Les mauvaises conditions sanitaires outre l'entassement, sont engendrées par l'insuffisance des installations sanitaires publiques dans des quartiers où les logements ne possèdent pas de cabinets intérieurs.

En 1967, dans la Préfecture de SAI-GON, 25% des logements en sont dépourvus (30% des maisons "isolées"; non accolées n'ont pas de WC.

- 71% des chaumières en sont dépourvues,
- 70% d'autres catégories de logements inférieurs en sont dépourvues)

- Les accumulations de détritiques et d'ordures ménagères dont l'eau stagnante pendant la saison des pluies.....

des pluies font un terrain idéal pour la prolifération des microbes, sont d'autre part des foyers d'infections et des sources de mauvaises odeurs. En 1967, le service d'hygiène de la ville doit évacuer chaque jour 2.000m<sup>3</sup> d'ordures- 1/3 de ce volume provient des marchés, 1/3, des habitations aisées, elles sont évacuées par le service de ramassage au moyen des camions spécialement équipés et récemment importés des Etats Unis, desservant surtout des zones résidentielles à haut niveau de vie. 1/3 est concentré en des points précis au moyen des brouettes qui viennent chercher des boîtes à ordures dans les fonds des ruelles. Les particuliers habitants des ruelles louent des ramasseurs professionnels au mois. Le service d'hygiène de la ville possède lui-aussi des ramasseurs à brouettes, mais ceux-là ne collectent que des ordures des rues principales.

Il existe dans la région de SAI-GON 81 points de concentration d'ordures. Avant que des camions-bennes qui se chargent de l'évacuation, n'arrivent à ces points, il s'écoule toujours un laps de temps plus ou moins long. Dans la pratique, les tas d'ordures s'amoncellent comme s'ils ne sont jamais évacués; et ils sont rares les moments où l'on ne voit des enfants cherchant à y récupérer un jouet, ou un objet qu'ils transforment en jouet.

Ces 81 points de concentration, les marchés qui en sont d'un autre genre constituent de véritables foyers d'infections où pullulent les mouches, les rats.

#### CONCLUSION :

Nous n'abordons pas # la question de la délinquance juvénile et de la prostitution. Ces tares sociales.....

sociales, si elles sont encouragées par les mauvaises conditions du logement, elles sont engendrées surtout par un climat social perturbé.

Par contre, l'état général de santé est plus directement influencé par ces dernières.

La mortalité des enfants de 0 à 10 ans est très grande : en 1963, le nombre de décès des enfants de cette tranche d'âge représente 63% du nombre total des décès dans la Préfecture et 34,8% dans la province de Gia-Đinh (cette proportion est de 36,2% pour tout le Viêt-Nam)

La tuberculose est encore répandue dans la ville L'entassement, la promiscuité et la mal nutrition favorisent particulièrement cette maladie. Le taux de mortalité par tuberculose pulmonaire est estimé à une valeur de 42 à 77 pour 100.000 personnes (I).

Le nombre de personnes admises dans les hopitaux pour tuberculose pulmonaire dans la Préfecture de SAI-GON-CHỢ-LỚN s'élève à 6.589 représentant 30% du total des tuberculeux de toute la République du Viêt-Nam admis dans les hôpitaux.

Les mauvaises conditions du logement influent également de façon néfaste sur la productivité des travailleurs. Aucun travail exhaustif dans ce domaine n'existe pas à ce jour pour nous permettre d'avancer un résultat chiffré. Seule l'observation des réalités quotidiennes nous a permis d'avancer cette hypothèse.

Elles influent également de façon néfaste sur la capacité de réflexion, la puissance de synthèse chez les jeunes.

Le contact.....

---

(I)- Estimation avancée par le groupe "DOXIADIS", ouvrage cité page 38.



Le contact fréquent avec les étudiants nous ont permis de ne pas mettre en cause leur intelligence intrinsèque, en ce qui concerne leur incapacité de bien assimiler les connaissances acquises. C'est l'effort prolongé qu'exige toute réflexion soutenue et qui fait défaut chez la plupart qui sont à l'origine de l'incohérence de leur pensée.

Insuffisance du nombre de logements  
et ampleur des besoins

A) - Le nombre de logements est inférieur au nombre  
de ménages recensés.

Les deux recensements au sondage I/60<sup>e</sup> de 1962, 1967 pour la Préfecture de SAI-GON donnent un nombre total de logements inférieurs au nombre total des familles :

Tableau :

Nombre	:	1962	:	1967	:	1968
-de logements	:	203.940	:	232.680	:	224.445
-de ménages	:	230.460	:	253.320	:	
-de personnes	:	1.431.000	:	1.736.880	:	1.702.010

Note : Les chiffres de 1968 sont fournis par la Préfecture de SAI-GON.

La densité par logement est forte et sa valeur augmente avec le temps.

1962 = 7 personnes,  
1967 = 7,46 personnes,  
1968 = 7,58 personnes.

Le nombre moyen de personnes par famille augmente également avec le temps.

1962 = 6,2  
1967 = 6,86.

Le nombre moyen de famille par logement est donc supérieur.....

supérieur à l'unité :

1962 = 1,13

1967 = 1,09

Dans la partie urbaine de GIA-ĐINH, il nous est difficile d'avoir des chiffres exacts. Les estimations pour 1967 donneraient des chiffres approximatifs de l'ordre de :

Population urbaine de GIA-ĐINH : 563.692

Nombre de logements relevés dans les parties urbanisées des 6 communes de GIA-ĐINH :..... 95.903

Or, la plupart de ces logements sont des constructions illégales, sans permis, de mauvaises qualités et exigues (superficie moyenne =20-30m<sup>2</sup>). La densité moyenne/logement serait de l'ordre de : 5,6  
Ce chiffre représente un surpeuplement bien plus grand qu'à SAI-GON.

Même si ces chiffres ne reflètent qu'incomplètement le degré de surcharge des quartiers populaires, ils expriment cependant une situation générale caractérisée par l'insuffisance des logements en face des besoins.

Même considérée comme provisoirement acceptable, une densité moyenne de 7 personnes par logement sous-entend une situation de surcharge critique car le nombre d'abris inférieurs est loin d'être contrebalancé par le nombre de résidences de luxe.

1967 :

Villas : 1.920 (villas à étages et villas à rez-de-chaussée)

Logements inférieurs.....

<u>Logements inférieurs</u>	=	21.120 (chaumières)
		3.060 (sompans-habitation)
		4.500 (logements inférieurs la plupart en maté- riels de récupéra- tion)
		<hr/>
		28.680

B)- Ampleur des besoins : (I)

L'estimation des besoins tiendra compte de l'état de surcharge, de l'accroissement de la population, de l'activité des constructions et de la vétusté et de la dégradation progressive des logements. Le recensement au I/60è servira de point de départ de l'estimation.

L'état actuel de la situation économique du Viêt-Nam ne permet pas de penser à la réalisation d'une situation idéale en ce qui concerne le logement de la masse. Aussi, une densité moyenne générale par unité d'habitat de 6,2 personnes paraît-elle être un progrès considérable si elle se réalise.

Les besoins se subdivisent en trois catégories :

- Les logements requis pour réduire le surpeuplement dans les logements en ramenant le nombre de personnes à 6,2.
- Les logements requis.....

---

(I)- La méthode utilisée est inspirée dans les grandes lignes de celle tirée du rapport inédit : "DOXIADIS ASSOCIES - CONSEILLERS EN DÉVELOPPEMENT EKISTIQUE, SIÈGE = 24 rue STR SYNDESMOU-ATHÈNES 136, GRÈCE". Volume I : "Sai-Gon, région métropolitaine. Développement urbain, programme et plan" 1965. Toutefois, les résultats que nous obtenons ne sont pas les mêmes car, pour la partie urbaine de Gia-Đinh, nous n'adoptons pas les données numériques utilisées par les auteurs de ce rapport.



- Les logements requis pour remplacer les unités trop vétustes dont la réfection coûteuse n'amènera pas d'amélioration substantielle.
- Les logements requis pour faire face à l'augmentation rapide de la population.

I/- Les besoins pour réduire la densité dans les unités de logements.

1962 : SAI-GON-CHO-LON

- Population totale de la Préfecture: 1.431.000
- Logements existants : 203.940
- Logements requis pour ramener la densité par logement de 7 à 6,2 : 230.460

Donc, il faut un nombre supplémentaire de logements :  $230.460 - 203.940 = 26.520$

En cette année, la province de GIA-ĐINH comptait : 694.000 habitants dont 300.000 environ formaient la tranche urbaine. Le nombre total de logements dénombrés dans la province s'élevait à..... 134.310

En supposant que 40% de ces logements(soit 55.000 unités) soient habités par des urbains, la densité par unité d'habitat demeure encore en deçà du chiffre moyen adopté. Ainsi, en principe, la situation est dans l'ensemble satisfaisante. La grande zone de surcharge suburbaine se trouvait à Phú-Nhuận , limitrophe de SAI-GON.

2/- Logements nécessaires pour remplacer ceux qui sont trop vétustes.

La distinction des maisons en unités moyennes et au dessous de la moyenne est extrêmement difficile, particulièrement.....

particulièrement en ce qui concerne SAI-GON, où les informations sont insuffisantes. Si nous nous référons aux critères élaborés à partir des besoins, des exigences européennes, nous pourrions dire sans exagération qu'il faille démolir plus de la moitié des logements existants.

Les informations dont nous disposons donnent une classification des maisons par types en fonction du degré de confort, des matériaux de construction et leur degré de permanence.

Les maisons flottantes, les chaumières caractérisées par l'absence du confort et par leur construction primitive doivent être remplacées.

Les maisons classées sous la rubrique "vieux style" doivent être remplacées dans une proportion de 30% environ.

Dans la partie urbaine de GIA-ĐINH, nous proposons un pourcentage nettement supérieur - soit 50% -, car les constructions provisoires et celles de "vieux style" semblent y être plus fréquemment rencontrées.

En 1962, pour remplacer les logements inférieurs il faut construire au total 86.000 logements dont :

- 19.680 pour remplacer les vieux styles,
- 40.920 pour remplacer les chaumières,
- 6.900 pour remplacer les autres catégories sans confort,
- 48.000 pour remplacer les logements estimés dégradés dans la partie urbaine de Gia-  
Đinh.

Total: 115.500

3/- Logements nécessaires pour faire face aux nouveaux besoins de la population additionnelle de 1962 à 1967.....

Entre ces deux dates, les recensements par sondage donnent une différence de 305.880 personnes. Pour maintenir une densité de 6,2 par logement - ce qui représente ici un recul par rapport à 1962 car en 1962 le nombre moyen de personnes par famille était de 6,2 et en 1967, ce chiffre passe à 6,86 - et en supposant l'activité en construction nulle, il faudrait <sup>en</sup> plus : 49.335 logements dans la Préfecture de SAI-GON.

A GIA-ĐINH, la différence de population estimée entre ces deux dates se chiffre à 260.000 habitants. En supposant toute activité en construction nulle, il faudrait avoir environ 42.000 nouveaux logements pour maintenir la densité/logement à 6,2.

4/- L'activité en construction de : 1962 à 1967  
est insuffisante à satisfaire les besoins. (v. fig. 13)

L'annuaire de statistique 1967-1968 donne le nombre de permis de construire et la superficie totale. En supposant que tous les bâtiments dont les permis sont accordés aient été construits, en supposant qu'un certain nombre de logements construits sans permis soient valables surtout dans la Préfecture de SAI-GON, on estime une production de l'ordre de 2.500 unités de logements par an dans la Préfecture et 1.000 unités de logements dans la partie urbaine de GIA-ĐINH. Ces apports proviennent des investissements privés et des constructions réalisées par les organismes publiques et on peut sans trop s'écarter de la réalité considérer ce nombre comme une moyenne annuelle jusqu'en 1964. A partir de 1965, comme en témoignent les ~~diagrammes~~ <sup>figures</sup> No 13, on note une recrudescence des activités de construction.

Aux premiers abords, ces diagrammes suggèrent une différence notable entre GIA-ĐINH-ville et la Préfecture de SAI-GON. A SAI-GON, le pourcentage des compartiments .....

compartiments à étage constitue l'essentiel des constructions. Ce sont des types de logement à usage complexe à la fois lieu de travail et résidence. Les immeubles locatifs sont moins nombreux à SAI-GON qu'à GIA-ĐINH. Le manque de place, les coûts de la démolition des villas en très bon état pour récupérer le terrain exigent d'énormes capitaux. Aussi, leur nombre est plus restreint, et aussi sont-ils plus importants, plus importants que ceux de GIA-ĐINH.

A GIA-ĐINH, tous les permis représentés sous la rubrique "immeubles à étages" ne sont pas tous des "building". Environ 1/3 est représenté par de grandes villas à un ou deux étages, luxueusement décorées d'architecture moderne sans aucune trace d'influence traditionnelle. Ces villas sont des résidences de la haute bourgeoisie du monde des affaires, mais aussi des villas de rapport dont le prix de location mensuelle varie entre 60.000 et 80.000\$ (à titre de comparaison, rappelons que la paie en 1969 d'un haut fonctionnaire avec une femme et 5 enfants à charge et 24 ans d'ancienneté est de l'ordre de 20.000\$).

C'est dans la catégorie des villas sans étage et des compartiments qu'il faut chercher un indice de l'amélioration de l'habitation populaire. L'enrichissement relatif de la plupart des travailleurs manuels et des grands commerçants les incite à se loger mieux.

D'autre part, dans un milieu d'instabilité des prix et des menaces constantes de la dévaluation, l'investissement dans les constructions représente le plus sûr moyen d'épargne. Cet effort n'apporte cependant qu'une faible part dans le total des besoins.

Les réalisations des années 1965, 1966, 1967 pourraient être d'une importance double par rapport à celles de 1962 à 1964. Le nombre total des apports de l'activité en.....



en construction atteindrait un total de :

- 1962 - 1964 = 10.500
- 1965 - 1967 = 22.500

33.000 logements.

Tableau : 27.

Tableau récapitulatif des besoins accumulés de la période 1962 - 1967.

Genre de besoin :	Préfecture	Zone urbaine de Gia-Đinh	Région métropolitaine
Réduction de la densité/logement en 1962	26.520	0	26.520
Remplacement des logements au dessous de la moyenne en 1962	67.500	48.000	115.500
Augmentation de la population de 1962 à 1967	49.335	42.000	<u>91.335</u>
			T.233.355

Activité en construction de 1962 à 1967.....: 33.000

Total des besoins accumulés.....: 200.355  
 Somme estimée nécessaire (I): 30.053 millions de \$ V.N.  
 (prix 1965)

A partir de 1967, les besoins annuels dus à l'augmentation de la population de la région métropolitaine est de l'ordre de 19.000 unités de logements. Ces calculs sont effectués sur la base : - d'un taux d'accroissement moyen de 5% (3% par AN, 2% par immigration; ce taux.....

(I)- Cette somme est calculée en supposant le prix moyen d'un compartiment à 150.000\$, somme modeste si nous y incluons les frais d'aménagement des terrains,

-171-  
ce taux de 2% d'immigrants est adopté en espérant que  
l'effort pour juguler la ruée vers SAI-GON sera effi-  
cace et la campagne contrôlée) et  
d'une densité moyenne/logement de 6,2.

Le faible niveau de vie de la masse explique le grand nombre des logements en dessous de la moyenne.

La montée rapide du coût de vie et la faible augmentation des salaires auront pour conséquence la modeste participation de l'épargne privée en logement.

---

A= La prédominance des groupes à revenus bas et moyens dans la population de la région explique le niveau inférieur de l'habitation dans de nombreux quartiers.

I/- En 1962, le revenu moyen annuel par tête dans la région métropolitaine était estimé à 12.000\$VN, ou 163\$US (1), estimation faite sur la supposition que les revenus de Sai-Gon représentent 25% du revenu total du pays. Cette estimation semble correspondre d'assez près à la réalité, comparée avec le revenu moyen annuel par tête du pays entier qui s'élève à 5.500\$ VN ou 75\$US. (L'appauvrissement des régions rurales est la cause de ce faible chiffre pour l'ensemble du pays.)

Un revenu moyen de 163\$US/an/habitant classe l'habitant de la région de SAI-GON parmi ceux du groupe des pays sous-développés les moins riches.(2)

---

(1)- Estimation selon <sup>DOXIADIS</sup> ~~DEXODIUS~~, ouvrage cité. Toutefois, ce groupe d'experts donnent ce chiffre pour la Préfecture de Sai-Gon seulement. Nous pensons pouvoir l'adopter pour toute la région urbaine.

(2)- Groupe de revenus de 100 à 200\$US. cf. P.GEORGE, R. GUGLIELMO, B. KAYSER et Y. LACOSTE : "La Géographie active", PUF . 1964, 394 pages, page 86.

D'autre part, les tentations de dépenses superflues ou non immédiatement nécessaires sont bien plus grandes ici qu'à la campagne. De même, bien des produits alimentaires comme les légumes frais pour ne citer qu'un exemple, que les paysans produisent eux-mêmes, représentent un chapitre important du budget alimentaire des citadins. La part réservée au logement est par conséquent assez faible.

2/- La répartition des familles par groupe de revenus fait apparaitre la forte proportion des groupes à revenu bas.

Catégorie	Sous-groupe	Valeur des revenus annuels \$ VN	N/bre de familles	% de distribution des familles	% de distribution des revenus
Revenu Bas	A	jusqu'à 46.000\$	137.300	40%	25,1%
	B	de 46.000 à 64.000	87.500	25,5%	22,2%
Revenu moyen	C	de 64.000 à 88.000	69.700	20,3%	23,7%
	D	de 88.000 à 135.000	34.700	10,2%	17,8%
Revenu haut	E	de 135.000 à 200.000	7.700	2,5%	6,9%
	F	de 200.000 et au dessus	4.800	1%	4,3%

Tableau : Valeur des revenus reconnus comme Bas, Moyen, Haut en 1962, estimation faites à partir des enquêtes de I.N.S. et Pourcentage de distribution des familles. (Préfecture de SAI-GON et Province de GIA-ĐINH) selon les revenus.

Source : Institut National de Statistique.



Il ressort de ce tableau que 65% des familles appartiennent à la classe des revenus moyens ou faibles.

En 1962, ces classes sont représentées par les ouvriers, les classes semi-rurales, les gens des habitations flottantes, et une majeure partie des personnes classées dans la catégorie moyenne dont les revenus sont beaucoup plus proches de 64.000\$ VN/an que de 88.000\$ VN

Or l'enquête révèle l'urgence d'une solution pour alléger la surcharge des logements dans ces strates, comme en témoigne le tableau suivant :

Voir à la page suivante le :

Tableau : - Total des logements et leur distribution par strates sociales et  
28  
- Densité moyenne/ logements correspondant à chaque strate en 1962 dans la Préfecture de SAI-GON.

Source : I.N.S. Enquête démographique Sai-Gon  
1962.

28  
**Tableau : -Total des logements et leur distribution par strates sociales**  
 -Et densité moyenne/logements correspondant à chaque strate en  
 1962 dans la Préfecture de SAI-GON.

Type de logement	Total des logements et densité/1000 gement	Résidentiel (à vie)	Commercial	Moyen	Ouvrier	Semi-rural	Habitations flottantes
Villas à étages	8,2	7,7		9,7	2		
Villas à rez-de-chaus-sée	1.800	900	60	360	480		
Appartement (I)	780	300	480	4,8			
Compartiment à étages	6.260	360	6.180	4.140	5.580		
Compartiment à rez-de-chaus-sée	70.980	660	70,6	7,6	31.140	4.560	
Maison de type ancien:	65.220	420	3.240	11.640	41.760	8.160	
Paillotes	40.920	7,1	6,4	8	7,2	7,1	6,9
Autres	6	6	120	540	300	1.380	600
	6	7	8,7	7	7,7	6,6	4,9

Remarques :

- Rappelons que la densité moyenne/logement pour 1962 est de 7 personnes et que le nombre moyen par famille est de 6,2. Il ressort encore une fois que la classe moyenne est celle qui possède un logement apparemment décent, mais c'est en fait celle qui supporte le degré de surcharge le plus grand.
- La faible valeur des densités/logement pour les strates semi-rurales et habitations-flottantes ne doit pas suggérer un allègement car la superficie habitable dans ces types de logement est très restreinte (8m<sup>2</sup> pour un sampan en moyenne, 20m<sup>2</sup> pour la strate semi-rurale en moyenne).

3/- L'étude en 1958 des quartiers urbains met en évidence le faible pouvoir d'investissement des classes pauvres pour améliorer leur condition d'habitation .

En 1958, à la demande du gouvernement vietnamien, la Mission "Economie et Humanisme" (I) a effectué une série d'enquêtes directes de sondage. Cinq quartiers urbains (voir carte 19) choisis pour leur faible niveau de vie et pour leur basse condition de logement ont fait l'objet d'une étude détaillée. Ces études prises dans leur ensemble, restent encore valables à l'heure actuelle. S'il y a une différence c'est plutôt une différence.....

---

(I)- Mission "ECONOMIE ET HUMANISME" : "Etude sur les conditions de vie et les besoins de la population du Viêt-Nam" (9 Décembre 1957 -1er Mars 1959) Banque Nationale du Viêt-Nam, République du Viêt-Nam Sai-Gon 1959. 2 volumes, Volume I: Texte et modèle du Questionnaire, 180 p.; Volume II: cartes et diagrammes, 817 cartes et diagrammes. Diffusion intérieure.

une différence de degré et non de nature et si les personnes dont les cas ont servi de base à l'élaboration des résultats ont changé leur condition, d'autres sont venues depuis pour les relayer.

Les résultats ont été chiffrés et notés par rapport à une valeur médiane de 2 (I). Les valeurs supérieures à 2 indiquent un niveau qui dépasse le minimum acceptable. La note 2 représente les niveaux d'équipement qui approchent du minimum acceptable, et celles inférieures à 2, ceux des conditions de vie misérables. (v. fig. 14 et 15)

Pour une compréhension plus détaillée des diagrammes, nous donnons ici l'échelle des valeurs exprimées par les notes de 0 à 4 (I bis).

a)-. Equipement domestique (extrait partiel)

(voir pages ~~162~~) 177<sup>a</sup> et 177<sup>b</sup>

b)-. Habitat (extrait partiel) (pages ~~169~~) 177<sup>b</sup> et 177<sup>c</sup>

c)-. Urbanisme et équipement de base (extrait partiel) (pages ~~170~~). 177<sup>d</sup> et 177<sup>e</sup>

Il ressort de l'examen des diagrammes <sup>(fig 14 et 15)</sup> (2) que dans toutes les strates sociales étudiées, l'effort de la population se porte surtout dans les secteurs: "instruction, transport et santé". Ces trois secteurs représentent dans les couches moyennes et pauvres des nécessités absolues. La fréquentation des écoles par leurs enfants.....

---

(I)- ECONOMIE et HUMANISME :ouvr.cité. Vol.I,p.48-57.  
(I bis)- -id- -id- Vol.I.p.167 et suivt.

(2)-Les diagrammes "niveaux de vie" servent plutôt de thèmes de réflexion que de bases réelles d'une interprétation serrée.

Exemple: La note "niveau scolaire" indique réellement sur le diagramme: "fréquentation scolaire", "présence d'école à proximité, entretien des locaux". Mais nous ne retenons comme thème de réflexion que le résultat final c'est à dire l'effort

voir suite à la page suivante.....



EQUIPEMENT DOMESTIQUE

Valeur de l'Enquête	: Echelle de valeur
----- : -----	
Lessive et lavage du lin : -ge	0: obligation d'aller loin 2: moitié des cas bons, moitié des cas mauvais. : : 4: possibilité pour tous de laver à la maison ou à côté
Mobilier	: 0: très réduit, à peu près rien. : 1: le strict minimum. 2: le strict nécessaire. 3: meubles suffisants pour garder vaisselle, linge etc..... 4: meubles suffisants et assez luxueux.
Equipement en facilités diverses (fer à repasser, machine à coudre, instruments de travail domestique)	: 0: aucun équipement dans la majorité des cas. 2: situation moyenne pour tous, ou bien 50% de la population n'a rien. 4: tout l'équipement pour le travail domestique chez presque tous.
Possibilité d'utilisation de l'eau (prendre la majorité des cas)	0: eau à plus de 200m et rare en certaine période. 1: robinet d'eau entre 150 et 200m. 2: robinet d'eau entre 100 et 150m. 3: robinet d'eau à moins de 100m. 4: eau dans la maison.
Dépôts et collectes des ordures	: 0: pas de ramassage, dépôts proches des habitations. : 2: ramassage par le service urbain dans les principales artères. : 4: ramassage dans toutes les rues tous les jours.
Lutte contre les moustiques, les mouches et la vermine	: 0: nécessaire et inexistante 1: nécessaire et à peine pratiquée. 2: nécessaire et assez peu efficace.

EQUIPEMENT DOMESTIQUE (suite)

Lutte contre les moustiques, les mouches et la vermine (suite)	: 3: existe, et efficace
	: 4: pas nécessaire.

HABITAT

Valeur de l'Enquête : Echelle de valeur

Superficie utilisée (double s'il y a un étage)	: 0: de 15m <sup>2</sup> - 1: de 15 à 30m <sup>2</sup>
	: 2: de 30 à 50m <sup>2</sup> - 3: de 50 à 75m <sup>2</sup> .
	: 4: de + de 75m <sup>2</sup>

Nature du sol de la maison	: 0: terre qui communique l'humidité.
	: 1: terre sèche.
	: 2: sol un peu amélioré.
	: 3: sol en ciment ou mauvais pavé.
	: 4: sol bien fait, carrelage, bois dur, bien joint.

Parois (tenir compte du climat)	: 0: avec très mauvaise protection.
	: 1: planches mal jointes.
	: 2 et 3: murs plus ou moins bons de torchis ou de planches.
	: 4: briques cimentées de planches à double paroi.

Toiture (idem)	: 0: très mauvaise protection contre chaleur et contre pluie.
	: 4: très bonne.

Eau sous robinet dans la maison.....

Écoulement des eaux sales (% des maisons du type dominant analysé qui sont rattachées aux égouts de la ville)	% des habitations du type dominant qui possèdent ces éléments.
	: 0: moins de 20%
	: 1: de 20 à 40%

(v. la suite à la page suivante.....)

HABITAT (suite)

Valeur de l'Enquête	:	Échelle de valeur
Lumière électrique	:	2: de 40 à 60%
	:	3: de 60 à 80%
Téléphone	:	4: de + de 80%
Nombre de familles par maison	:	0: 2 familles ou + en mauvaises conditions
	:	1: 2 familles dans 50% des cas
	:	2: 2 familles dans de bonnes conditions
	:	3: 2 familles dans 10 à 25% des cas.
	:	4: 1 famille seulement.
Promiscuité par manque de cloisonnement interne ou pour autres raisons	:	% des maisons du type dominant analysé qui sont visées par ces questions
% des maisons du type analysé qui n'ont que 5m <sup>2</sup> par personne de plus de 7 ans:	:	0: + de 50% - 1: 50 à 30%
	:	2: 30 à 10% - 3: 10 à 5%
	:	4: - de 5%
W.C	:	0: pas de W.C. utilisable à proximité.
	:	1: collectif et sans protection.
	:	2: collectif avec fosse.
	:	3: par maison avec fosse
	:	4: par maison avec fosse septique.

URBANISME ET ÉQUIPEMENT DE BASE .

Valeur de l'Enquête	:	Échelle de valeur
Humidité du sol (% de la superficie de la zone habitable sans pilotis ou rehaussement du terrain)	:	0: 50% et + - 1: 50 à 30%
	:	2: 30 à 20% - 3: 20 à 10%
	:	4: - de 10%

(voir la suite à la page suivante.....)

URBANISME ET ÉQUIPEMENT DE BASE (suite)

Valeur de l'Enquête	Échelle de valeur
Défectuosité du tracé des rues: discontinuité, pentes de + de 10%, tracés illogiques manque de connexion avec les artères principales, artères trop étroites.....	Souligner les défauts qui existent. 0: existent 4 ou 5 défauts 1: existent 3 défauts. 2: existent 2 défauts. 3: existe 1 défaut. 4: aucun défaut.
Etat des rues.....	0: toutes en terre. 1: en terre et en gravier 2: la moitié goudronnées. 3: en gravier et goudronnées. 4: toutes goudronnées.
Trottoirs.....	0: n'existent pour ainsi dire pas. 1: il y en a dans 25 à 30% des rues. 2: dans plus de la moitié des rues. 3: presque partout. 4: partout et assez larges.
Voies d'accès aux maisons et petites ruelles	0: terre battue et boue en temps de pluie - ordures. 2: praticables et de largeur acceptable. 4: très bonnes et entretenues.
Propreté et nettoyage des rues	0: n'existe pas 1: pour 1/4 des rues. 2: très irrégulier. 3: pour 3/4 des rues. 4: au moins 1 fois par semaine.
Réseau d'égoûts	Mettre le % de la longueur de ces réseaux par rapport à la longueur
Réseau de canalisation d'eau	totale de toutes les rues,
Réseau d'éclairage des rues:	en face de la question.

voir la suite à la page suivante.....



---

Valeur de l'Enquête	:	Échelle de valeur
<hr/>		
	:	0: moins de 30% - 1: 30
	:	à 50%
	:	2: 50 à 75% - 3: 75 à 90%
	:	4: + de 90%

---

Circulation intense dans certaines artères.	:	Qualifier selon le nombre
Bruits de fabriques, de circulation.	:	de défauts (souli-
Fumées nocives, odeurs.	:	gner celles qui existent)
	:	selon leur intensité et
	:	selon le % de population
	:	gênée par ces phénomènes

---

leurs enfants le plus longtemps possible même au delà de leur capacité intellectuelle et des possibilités financières réelles des parents représente un espoir pour eux de sortir un jour de leurs conditions médiocres et d'accéder à la considération en même temps qu'à l'aisance. Cet effort était et est encore pour beaucoup des parents un investissement "économique", un devoir moral et religieux envers les ancêtres. Il s'agit de faire briller le nom des ascendants défunts et de prouver par le succès que sanctifie l'obtention d'un diplôme, d'un grade universitaire les bienfaits accumulés par les générations passées. Ce fondement quasi-religieux de l'investissement scolaire qui a ses racines profondes dans le régime mandarinal du Viêt-Nam traditionnel explique la note élevée de la situation scolaire dans tous les quartiers étudiés.

-Quartiers populaires moyens :

- . Tân-Định = 3,5 (Note de l'habitat = 3,2)
- . Phú-Giáo = 2,4 ( -id- = 3,4)
- . Ayot = 2,5 ( -id- = 2.)
- . Cao-Thắng = 3. ( -id- = 2,2)

-Quartiers populaires inférieurs :

- . Hăng-Đinh = 1,3 (alors que la note de l'habitat n'est que de 0,8)
- . Vĩnh-Hội = 1,6 (Note de l'habitat :0,5)
- . Thị-Nghè = 2,8 ( -id- :1,3)  
(Gia-Định)

Ces bases économique-religieuses qui relient le citadin au passé et le projettent dans l'avenir par un espoir d'améliorer sa condition justifient tous les sacrifices dans ce secteur au détriment du secteur "habitat" D'autre part, pour améliorer ses conditions de logement.....

---

(Suite de la note (2), page précédente :.... que représentent pour les parents l'entretien d'un enfant durant la période scolaire (frais d'achat du matériel scolaire d'habillement.....

de logement, les économies individuelles modestes (de l'ordre de 2 à 3% du gain mensuel) découragent les initiatives. Il faut pour un jeune couple à revenu moyen, économe, méthodique, au minimum 20 ans de vie austère en 1958 pour acquérir un logement modeste s'il n'a pas l'aide des parents.

Mais souvent les budgets de famille sont rongés par les dépenses médicales. La vie dans une ville surpeuplée, sans possibilité de s'aérer, sans équipement sanitaire suffisant, est menacée par des malaises constantes sans parler de maladies graves : rhume de chaleur, conjonctivite, rhumatisme, eczéma, asthme, colique..... On va trouver l'infirmier du quartier qui conseille un médicament qui soulage sans guérir, car les causes profondes de ces malaises se trouvent dans les conditions de vie défectueuses. En cas de grave maladie on fait appel au médecin, fréquemment trop tard, et à l'endettement pour les soins tardifs et par là inutiles, s'ajoute celui nécessaire à l'enterrement très coûteux en ville. Sur les diagrammes, seuls les quartiers populaires moyens et supérieurs ont une situation de santé convenable (note entre 1,8 et 2,3). Dans les quartiers populaires inférieurs (note entre 1,9 à 1,2) l'absence d'équipement médical signifie pour la plupart des cas gaspillage des moyens par des soins inadéquats qui entraîne une aggravation des cas. Il en résulte finalement pour les familles des malades des dépenses ruineuses.

L'acquisition d'un moyen de transport autonome est une nécessité pour beaucoup de familles car il représente un instrument du gagne-pain.

Aussi,.....

---

(Suite de la page précédente:....d'habillement plus soigné, manque d'aide fournie par l'enfant s'il était resté à la maison). Surtout nous savons que les cours publics sont insuffisants même au niveau primaire et les cours privés très nombreux occasionnent des dépenses en frais de scolarité.

Aussi, pourrions-nous esquisser une répartition moyenne des dépenses budgétaires pour les classes populaires supérieures, moyennes et inférieures qui représentent la majorité de la population urbaine, répartition estimée pour les années aux alentours de 1960 c'est à dire avant les bouleversements massifs de 1965 provoqués par la présence américaine.

- Alimentation	=	60%	du budget.
- Habillement	=	5%	
- Santé	=	5%	
- Relations sociales	=	3%	
- Transport	=	5%	
- Frais scolaires	=	5%	
- Logement et équipement ménager	=	10%	
- Loisir, imprévus, épargne, impôts	=	7%	(I)

Ces estimations ne représentent qu'une valeur moyenne indicative. Elles permettent cependant de faire ressortir l'insuffisance des moyens individuels pour l'amélioration des conditions de logement. Ce pourcentage suffit à peine pour la location d'un logement modeste, au détriment des équipements ménagers.

4/- Les figures 607 et 608 (2) indiquant le cadre général des notes concernant les secteurs "Habitat, Urbanisme et équipement de base" soulignent l'urgence d'une solution de grande envergure. (v fig. 15)

Dans les quartiers les moins bien pourvus (Hãng-Dinh, 4<sup>e</sup> arrondissement; Vinh-Hôi, 6<sup>e</sup> arrondissement) le nombre de familles par logement est très élevé (3 dans 10 à 25%.....)

---

(I)-Estimation personnelle par des recoupements d'observation d'enquêtes, et d'expérience vécue.

(2)-"ECONOMIE et HUMANISME" Cuvr.cité.Vol.II.Fig.607,608  
Vol.I,p.49 et suivt



25% des cas), de même que le pourcentage des maisons n'ayant que 5m<sup>2</sup> par personne de plus de 7 ans (estimé à 30-50% des cas). D'une façon générale, la superficie habitable par famille est beaucoup trop faible. La moyenne peut être estimée à 20m<sup>2</sup>. Mais il existe encore un bon nombre de logements encore plus petits.

L'alimentation en eau sous robinet dans la maison et l'écoulement des eaux sales ont des notes très basses (inférieur à I). Le manque de tenue des maisons (maisons sales, note: I,26), le désordre intérieur (manque d'esprit d'organisation: note I,40) s'ajoutent aux défauts précités pour faire de ces abris des "taudis"

Les conditions d'hygiène collective dans la plupart des quartiers populaires inférieurs sont déplorable (la note moyenne "dépôt des déchets humains et des ordures" = I,73). Les foyers de pestilence sont multipliés soit par des simples trous dans la terre, soit par l'installation des cabinets sur des canaux et des arroyos dans lesquels l'eau ne se renouvelle pas. Les ordures jetées n'importe où en particulier sous les maisons sur pilotis et dans les arroyos sont pourries sur place et dégagent des odeurs nauséabondes pendant la saison chaude, et qui flottent partout pendant la saison des pluies.

En ce qui concerne l'urbanisme, malgré la bonne position des trois quartiers privilégiés de Phú-Giáo (4<sup>e</sup> arrondissement), Ayot (3<sup>e</sup> arrondissement) et Tân-Định (3<sup>e</sup> arrondissement), la situation est déficiente dans les quartiers de formation plus récente : Cao-Thắng (3<sup>e</sup> arrondissement), Vinh-Hội (6<sup>e</sup> arrondissement), Hăng-Định (4<sup>e</sup> arrondissement).

Les points les plus défectueux sont :

- Humidité du sol.
- Tracé des rues.....

- Trottoirs, - Accès aux maisons,
- Propreté et net- Réseau d'égoût,
- toyage des rues- Eclairage des rues (les ruelles
- Réseau d'eau, ou voies de planches à l'inté-
- rieur des flots ne sont pas
- éclairées).

B)- Depuis 1965, il y a augmentation certaine des gains des classes de travailleurs manuels, mais le coût de la vie, ayant augmenté parallèlement aux gains réduit ainsi énormément les possibilités privées pour l'investissement dans le secteur du logement

I- La variation du montant du salaire moyen journalier des ouvriers suppose à priori une formidable amélioration des situations.

An- née	: Travail- leur ma- nuel :(homme)	: Travailleur manuel :(femme)	: Ouvrier spé- cialisé :(homme)	: Indice des prix : à la consumma- : tion pour l'en- : semble de la : classe des tra- : vailleurs manu- : els. Indice 100 : Décemb. 1949
---	-----	-----	-----	-----
1951	: 20\$50	: 17\$60	: 36\$30	: 128
1955	: 47\$60	: 40\$88	: 86\$69	: 238
1958	: 70\$60	: 51\$80	: 102\$10	: 283
1963	: 79\$	: 62\$	: 111\$90	: 404
1965	: 105\$	: 84\$90	: 153\$40	: 858
1967	: 234\$28	: 203\$32	: 347\$65	

29  
Tableau : Variation des Salaires moyens journaliers des travailleurs manuels à Sai-Gon de 1951 à 1967 et Variation des Indices à la consommation des travailleurs manuels à Sai-Gon de 1951 à 1967.

Source : I. N. S.

2- Or l'augmentation parallèle de l'indice des prix à la consommation.....

consommation, surtout en ce qui concerne des produits alimentaires rend dérisoire l'augmentation des gains.

(voir graphique: indice des salaires - Fig. 16)

Désignation	:	Indices	I9 9 = 100
<u>Classe moyenne:</u>	:		
<u>Indice d'ensemble:</u>	:	416,4	
Alimentation	:	581,6	
Habillement	:	338,2	
Logement et accessoires	:	263,6	
Domesticité	:	435,2	
Divers	:	271	
<u>Classe ouvrière</u>	:		
<u>Indice d'ensemble:</u>	:	458,2	
Alimentation	:	636,9	
Habillement	:	324,5	
Logement et accessoires	:	250,1	
Divers	:	280	

Tableau : Indice des prix à la consommation  
30 à Sai-Gon en Février 1969

Source : Bulletin mensuel de I.N.S, No 3-1969  
page 88.

De plus, les dépenses somptueuses parmi lesquelles on peut indiquer l'acquisition d'un téléviseur, d'un vélomoteur aux enfants adolescents alors qu'une bicyclette aurait suffi, sont autant de parts prélevées sur l'épargne possible, susceptible de participer à un programme d'amélioration des conditions de logement soutenu par l'Etat.

En ce qui.....

En ce qui concerne les fonctionnaires, la situation est réellement dramatique. Les indices de salaires ont peu varié (I), les avantages en nature insuffisants (achat du riz au prix officiel, possibilité de se faire soigner dans les hôpitaux de l'état en permanence encombrés.....).

Sans l'aide massive de l'Etat conçue selon un plan vigoureux, la crise du logement risquera dans un proche avenir de poser des problèmes insurmontables.

3)= L'épargne privée dans la région métropolitaine en 1965 est faible, en face des besoins.

L'estimation avancée pour 1965 est de l'ordre de 8% du revenu total de la région métropolitaine (2) soit environ 2 Milliards de \$ V.N. Ce taux ne saurait être considéré comme ambitieux comparé à ceux des autres pays ayant des revenus par tête analogues au thaïlandais.

A titre d'exemple, citons seulement la Corée où les revenus par tête est de 104\$ US, la part de l'épargne atteint 10,5% du Produit National Brut.

Il serait difficile par ailleurs aux personnes du groupe à revenu bas, c'est à dire celles dont les conditions du logement sont les plus déplorables, d'économiser plus de 2% de leur revenu, pourcentage dérisoire qui incite plutôt les gens à les dépenser pour des satisfactions momentanées. (achat d'un bijou, d'une robe, d'un petit poste de radio etc...)  
Le groupe.....

---

(I)- A titre d'exemple, citons le cas des tarifs des heures de cours dans les Facultés applicables aux professeurs rémunérés à l'heure :

-1960 = 300\$/heure	(prix d'un poulet/kg: 70\$)
-1968 = 300\$/heure	(-id- : 350\$)
à partir de Janv. -1969 = 360\$/heure	(-id- : 400\$)

(2)- cf. "DOXIADIS", ouvr.cité, pages 182 et suivantes.



Le groupe de revenu moyen pourrait économiser jusqu'à 8% de son revenu, mais les personnes de cette catégorie, dans le cas où elles possèdent un logement qui ne répond pas aux normes acceptables, sont plus sollicitées par des dépenses de "parade sociale". On aurait plutôt tendance à améliorer les façades des constructions que d'équiper rationnellement une cuisine. Cependant, il est à remarquer que les efforts se portent en premier lieu sur l'équipement en eau et en électricité. Ces éléments de bases de la vie domestique font partie de ces "accessoires" qui valorisent un logement. De plus, il est impossible (I) pour la maîtresse ou la fille de la maison d'aller puiser l'eau à la fontaine publique et l'engagement d'un fournisseur d'eau potable, outre la dépendance d'autrui que cela entraîne, occasionne à la longue une dépense plus onéreuse que la pose d'un compteur d'eau.

Les groupes à haut revenu peuvent économiser un fort pourcentage de leur ressource. Le problème ici consiste à les inciter à investir dans le secteur "logement" (locatif pour Vietnamiens) qui déjà en temps ordinaire rapporte beaucoup moins que d'autres activités (import-export par exemple) et qui depuis les événements du Têt Mậu-Thân (1968) constitue un grand risque de perte.

(voir Tableau à la page suivante).....

---

(I)- La fontaine est investie de façon quasi-permanente par les fournisseurs d'eau potable de métier, surtout dans les quartiers populaires supérieurs limitrophes des quartiers inférieurs. Dans le cas des compartiments sans distributions du vieux centre de Sai-Gon, Chợ-lớn, les classes commerçantes plus homogènes, l'usage des fontaines publiques ne présente pas un spectacle de bousculade et de dispute, ni ne pose de problème de "face" qui compte énormément dans la société vietnamienne qu'elle soit urbaine ou rurale.

Tableau :

- 31 - Revenu en 1965 des Groupes A + B  
C + D  
E + F
- Pourcentage total des épargnes par groupe de revenus en 1965.
- Montant des épargnes par groupe de revenus en 1965.

---

: <u>Revenu des groupes</u> A et B	= 12,2 milliards de \$ VN
: " " C et D	= 10,1 -id-
: " " E et F	= 2,2 -id-
: Total des revenus	= 24,5 -id-

---

: Pourcentage des épargnes par rapport aux revenus res-  
: pectifs:

: A et B	= 2%
: C et D	= 8%
: E et F	= 43%

: Pourcentage des épargnes par rap-  
: port au revenu total de la région  
: métropolitaine = 8%

---

: Montant des épargnes :

: A et B	= 0,25 milliards de \$VN
: C et D	= 0,80 -id-
: E et F	= 0,90 -id-
: Montant total des épargnes	= 2 milliards de \$ VN.

---

En s'inspirant des cas des pays ayant un Produit National par tête au dessous de 300\$US (I) on peut présumer que 4,5% (\$ VN=1.100 millions) du revenu total de la région métropolitaine de SAI-GON estimé en 1965, serait disponible pour financer des investissements en logements. Mais cette présomption n'a qu'une valeur théorique.....

théorique car devant des risques, des sollicitations de tout ordre (thésaurisation, besoins somptuaires, attrait de ces jouets pour grandes personnes que sont ces caméras, téléviseurs, appareils de photos.....) ces ressources ne sont pas utilisées en fait dans le but d'améliorer les conditions de logements. Toutefois une politique publique appropriée sous forme de stimulants (taux élevés d'intérêt pour les capitalistes, subventions, prêts en faveur des classes de revenus bas et moyens), pourrait mobiliser ces ressources et les faire participer au soulagement de la crise du logement.

P.N/Tête	Pays	Taux Moyen Annuel d'accroissement de la Population	Dépense privée pour la construction du logement sous forme de % du PNB (Produit National Brut)
	: Portugal	: Au dessous de 1%	: 3,2% du P.N.B.
	: Rép. de Corée	: de 1 à 2%	: 1,8%
	: Tanganyka	: de 1 à 2%	: 4,7%
	: Kenya	: de 1 à 2%	: 3,5%
	: Nigeria	: de 1 à 2%	: 4,6%
	: Japon	: de 1 à 2%	: 2%
	: Colombie	: Au dessus de 2%	: 2,7%
	: Equateur	: id de 2%	: 2,2%
	: Honduras	: id de 2%	: 3,9%
	: Mexique	: id de 2%	: 2,4%
	: Guyane Br.	: id de 2%	: 3,5%
	: Taiwan	: id de 2%	: 1,8%
<u>Conclusion</u> .....			

(I)- Nations Unies- Secrétariat; Note préparée pour le Comité de Logement; Construction et Planification 1963.

Conclusion :

Même si ces ressources sont intégralement utilisées dans ce but, (ce qui ne sera jamais le cas) l'apport demeure insuffisant. Dans un modeste programme de 10 ans proposé (I) pour faire face à l'urgence du problème dans la Préfecture de SAI-GON seulement, une somme de 15 Milliards de \$ VN devrait être mobilisée. Le but du Programme est de soulager les superficies ayant une densité de 700 habitants par hectare principalement localisés dans les II<sup>e</sup>, III<sup>e</sup>, V<sup>e</sup> arrondissements totalisant 1.000 hectares intéressant 790.000 personnes soit plus de 50% de la population de la Préfecture de SAI-GON en 1962. Les dépenses prévues sont partagées entre les chapitres suivantes :

- I- Construction des bâtiments  
d'utilité publique..... : 2 Milliards de \$VN
- 2- Construction de 1.200.000 m<sup>2</sup>  
pour reloger convenablement  
environ 30.000 familles dont  
les maisons seront détruites  
pour les installations d'uti-  
lité publique..... : 3 Milliards de \$VN
- 3- Moderniser des logements pri-  
vés (environ 100.000 logements  
intéressant environ 600.000 per-  
sonnes)..... : 10 Milliards de \$VN

Ce programme doit s'échelonner sur 10 ans, avec  
une dépense annuelle de 1,5 Milliards de \$ VN.

---

(I)- REPUBLIC OF VIET-NAM, MINISTRY OF PUBLIC WORKS  
AND COMMUNICATIONS : "The national housing poli-  
cy and the Ten-year plan of housing improvement  
in Sai-Gon", 1965, document inédit, 53 pages,  
pages 4 et 5. Les chiffres de population ser-  
vant de base au calcul des besoins sont de  
1962.



Mais des difficultés de tout ordre viennent entraver l'exécution intégrale des prévisions et à la fin de 1967, juste avant les graves perturbations provoquées par les destructions de guerre de 1968, le bilan des réalisations gouvernementales s'avère modeste.

La conscience publique de la nécessité d'une solution est aigue et malgré l'intensification de la guerre, l'amélioration des conditions de vie dont le logement est le cadre essentiel reste parmi les préoccupations primordiales des autorités, préoccupations dont le but politique est loin d'être négligeable.

CHAPITRE IV .

--

Les réalisations gouvernementales sont insuffisantes et n'apportent un soulagement réel qu'à une faible partie de la population nécessiteuse.

A)- Les organismes gouvernementaux sont entravés dans leurs actions par le manque de moyens financiers.

I/- Le budget public accuse une constante augmentation du déficit. Le déficit qui était de 36% en 1958, s'élève à 52% en 1964 (13.685.000\$VN) du total des dépenses publiques (voir figure ).

Le déficit est principalement couvert grâce à l'aide américaine, mais le recours à l'inflation est devenue nécessaire (I).

Années	: Dépenses totales (I)	: Déficit (2)		: Total	: %
		: Aide américaine	: Monnaie d'inflation		
1958	: 14.134	: 5.103	: -	: 5.103	: 36
1959	: 15.276	: 5.051	: 434	: 5.485	: 36
1960	: 15.214	: 4.515	: 282	: 4.797	: 32
1961	: 16.600	: 4.163	: -	: 4.163	: 25
1962	: 22.682	: 7.145	: 1.580	: 8.725	: 38
1963	: 27.050	: 9.620	: 5.460	: 15.080	: 56
1964	: 26.500	: 7.800	: 5.885	: 13.685	: 52

Source : Bulletin Annuel Statistique, USOM, Economic and Financial, Planning Division 1965-66.

Tableau : Importance grandissante du déficit budgétaire ( millions de \$VN)

(I)- "DOXIADIS" ouvrage cité, Vol. I page 48.

L'inflation est devenue un problème très aigu . Les hausses des prix à la consommation (voir graphique ) constantes depuis 1959 de même que la hausse des prix de l'or et des devises étrangères au marché noir sont autant de signes indicateurs des tensions inflationnistes. La dévaluation de la piastre en 1966 et l'obligation d'importer le fer, le ciment font encore augmenter les prix des constructions .

2/- Dans ces conditions, l'apport public dans le domaine du logement ne peut qu'être partiel. Les principales ressources qui financent les constructions de logement sont fournies par le fond de Loterie Nationale.

Tableau : Recettes et Profits du fond de la Loterie Nationale, appelée "Loterie de la Reconstruction". (I)

Années :	Recettes	:	Profits
-----	-----	:	-----
1955	: 70 Millions \$VN	:	9 Millions \$VN.
1956	: 65 " "	:	19 " "
1957	: 60 " "	:	20 " "
1958	: 209 " "	:	65 " "
1959	: 530 " "	:	157 " "
1960	: 570 " "	:	196 " "
1961	: 650 " "	:	162 " "
1962	: 830 " "	:	202 " "
1964	: 1500 " "	:	330-450 " "
	: (estimation)	:	
1966	:	:	516,736 " "
1967	:	:	1.018,288 " "

(I)-Jusqu'à 1964, chiffres fournis par "DOXIADIS" ouvr. cité, page 58.

A partir de 1966, chiffres extraits de l'Annuaire Statistique I.N.S. 1967-1968, p. 265.

La Loterie Nationale est une forme d'investissement publique qui réussit à drainer l'essentiel de l'épargne des classes à bas revenu. La majorité de la clientèle qui attend avec anxiété, espoir, toutes les semaines les résultats de ce jeu d'argent légal est représentée par les marchands ambulants, les gens à revenus fixes, les travailleurs manuels.

La Préfecture de SAI-GON n'accapare pas tous les profits de cette loterie. En 1967, la part des dépenses budgétaires consacrée à la Reconstruction (Kiến-Thiết) s'élève à 154.319.000 \$VN pour la Préfecture de SAI-GON, et 3.032.000 \$VN pour la totalité de la province de GIA-ĐÌNH dont 40% de la population en 1967 sont des ruraux. Même en totalisant les 2 sommes :

$$\begin{array}{r} 154.319.000 \\ + \quad 3.032.000 \\ \hline 157.351.000 \text{ \$VN,} \end{array}$$

cela ne représente qu'un peu plus de 13% du total des dépenses de la Préfecture de SAI-GON (1.211.083.000 \$VN) en 1967.

B)- Les organismes gouvernementaux cherchent à aider les classes démunies à améliorer leurs conditions de logement, mais leur réalisation reste très insuffisante. (I)

Devant l'impuissance des masses populaires à se pourvoir d'un logement digne de ce nom ou simplement acceptable, le Gouvernement dès 1955 cherchait une solution pour leur venir en aide.

Les destructions.....

---

(I)-La documentation brute de cette partie est extraite d'un travail inédit: TRẦN-VAN-THÁI "La question du Logement dans la région de Sai-Gon" (Diplôme de l'École d'Administration, 1965-1967, sous la direction du Professeur NGUYỄN-QUANG-QUÍNH, 105 pages dactylographiées, pp 17 et suivantes.)



Les destructions provoquées par les troubles BINH-XUYEN (I) en avril 1955 avaient incité le Gouvernement à faire des prêts d'argent et à fournir des matériaux de construction aux sinistrés. Cette solution s'avère peu efficace car à l'heure actuelle, beaucoup n'ont pas encore liquidé la dette contractée.

Le faible pouvoir d'épargne et l'instabilité économique ne permettent pas aux classes pauvres de faire des prévisions budgétaires. Au contraire, elles sont perpétuellement harcelées par les créanciers particuliers et souvent l'emprunt public contracté pour le logement est grignoté pour faire face à d'autres besoins plus immédiats. Ainsi, l'abri inférieur confectionné avec ce qui peut rester de ressources se dégrade très vite et aux taudis réels s'ajoutent les logements dégradés. Cette politique gouvernementale si elle était appliquée à une échelle plus grande aurait risqué de produire un effet contraire et conduit à une "taudisation" accélérée.

Pour les classes à revenus moyens, possédant déjà un terrain, le système de prêts pourrait être plus efficace si il était appliqué à une grande échelle et les prêts suffisants : or de 1952 à 1958, il était accordé un crédit de 21.935.800\$VN soit environ 3.133.700\$VN par an en moyenne. Même en comptant un prix modique, il fallait à l'époque (prix 1953) environ 60.000\$ pour acquérir un compartiment sans étage de 4m x 13m avec terrain et 40.000\$ sans terrain, le nombre de logements construits avec

---

(I) - Secte religieuse avec à la tête, en 1955, dans la région de Sai-Gon, le général Lê văn-Viến (dit Báy Viến) qui contrôlait la police de Sai-Gon-Chợ-lón et était résolu à se battre pour maintenir ses privilèges. Son action de pression simplement avait provoqué les incendies à la fin d'Avril 1955 dans les quartiers populeux de Chợ-lón.

aurait été de 52 unités avec acquisition du terrain et 72 unités sans acquisition de terrain. Même en supposant une capacité de logement maximum (15 personnes par compartiment) cela n'aurait procuré d'abris qu'à 780 personnes dans le 1er cas et 1080 personnes dans le 2è cas. Une simple comparaison avec la courbe de la population de l'agglomération suffit à en montrer l'insuffisance.

Devant cette insuffisance qui prend des proportions de plus en plus importantes avec l'augmentation de la population, la seule solution susceptible d'apporter un soulagement quelconque au problème serait la construction des maisons à bon marché par des organismes gouvernementaux et vendues avec un crédit à long terme.

Deux organismes répondent partiellement à ce but :

- L'Office du Logement à prix modéré,  
(Gia-cu Liêm giá cước)
- Le Comité de Gestion et de Construction du Logement  
(Ủy-ban Doanh-lý kiến-thiết) qui devient par la suite la Direction générale du Logement.

I- Le Comité de Construction et de Gestion des Logements

relevant de la Direction générale de l'Urbanisme et de la Reconstruction, Ministère des Travaux Publics.

a/- Organisation et fonction : autonomie relative mais

En 1951, était fondé l'Office National de construction du Logement (decret du 15-6-1951) (Kiến-Ốc-Cục). Cet organisme public possédait un budget autonome était régi par un Directeur et un Conseil d'Administration. Son champ d'action englobait la capitale et les provinces du pays entier. C'est donc un organisme à l'échelon national.....

national. Son programme d'action consistait essentiellement à construire des logements dans les quartiers populaires pour les couches de population à modeste revenu, et les cités pour loger les fonctionnaires. Les logements ainsi construits pouvaient être soit vendus avec un crédit à long terme soit loués avec un loyer modéré. Mais il pouvait également prêter aux particuliers, aux collectivités, aux organismes gouvernementaux avec un long amortissement pour la construction des logements.

Il était supprimé en 1958 et remplacé par le Comité de Construction et de Gestion du Logement (Ủy-ban Doanh-lý Kiến-Thiết) encore en au début de 1967. Le nouvel organisme a pour obligation de mener à terme les projets de l'Office du Logement, de continuer l'administration et la perception des loyers des logements déjà construits. Son objectif de départ consistait en 3 projets portant les noms des lieux où devaient s'ériger les cités résidentielles : Tân-qui-Dông, Vĩnh-Hội, Phú-Thọ-Hòa, Thạnh-Mỹ-Tây, tous situés dans des zones encore aérées mais qui nécessitaient de gros frais d'aménagement des terrains. Afin d'assurer l'unité d'action, un service spécial, pour la coordination des trois projets précités, a été créé au début de 1966: 'Le Service pour la Réforme du Logement' (Sở Cải-cách Gia-cu). Mais son action comme son nom l'indiquait, débordait vite le cadre des programmes restreints et il s'occupait également de l'équipement de base des quartiers populaires trop dépourvus, comme en témoignaient les attributions de ses trois bureaux spéciaux à durée limitée :

- celui des équipements de base des quartiers résidentiels populaires (percement des rues, installation d'eau, d'électricité, du système d'écoulement des eaux des pluies et des eaux sales.

-celui.....

- celui de l'aménagement des terrains (travaux de terrassement, de percement des voies, d'installation du réseau d'eau, d'électricité, du système d'écoulement.....) acquis par le Comité National du Logement. Ces terrains étaient ensuite lotis et revendus aux particuliers qui font construire eux-mêmes leur maison;
- celui qui s'occupe spécialement de la construction des logements prévus dans les 3 projets précités (Tân-qui-Đông, Vĩnh-Hội, Phú-Thọ-Hòa, Thanh-Mỹ-Tây)

Toutefois, au fur et à mesure des remaniements de l'organisation et des attributions Le Comité de Construction et de Gestion des Logements de 1966 s'éloigne de l'Office National du Logement de 1951 dont le but était de fournir des logements à bon marché aux classes nécessiteuses. Aussi, à partir de 1967, le Comité National du Logement devient la Direction Générale du Logement, (Tổng Cục Gia-cu) service autonome au sein du Ministère des Travaux Publics (voir organigramme).

b/- Les réalisations dans la région métropolitaine·  
influences pesantes des circonstances politiques.

Elles sont modestes par rapport aux besoins mais représentent un grand effort dans les conditions matérielles difficiles du pays.

Jusqu'en 1966, les deux ancêtres de la Direction Générale du Logement avaient réalisé 19.000 unités d'habitation dont 3.000 en provinces et 16.000 dans la région de SAI-GON.

Le rythme des réalisations suivait les fluctuations des ressources et les difficultés politiques du pays.

De 1951 à 1958, la moyenne annuelle des réalisations était de 500 logements; ce chiffre modeste n'était pas dû.....



dû aux difficultés financières car à la fin de 1954 l'Office du Logement possédait encore 70 Millions de \$VN. C'étaient les difficultés dues aux circonstances politiques et des conséquences de la relève des cadres de la période transitoire de 1951 à 1954 qui en étaient les causes. Mais à la fin de 1954 et durant l'année 1955, la montée en flèche des constructions s'expliquait par l'urgence des besoins : l'affluence des Réfugiés qui s'ajoutaient aux sans-abris, victimes des troubles Bình-Xuyên. Le Comité central d'Entraide (Ủy-ban Cứu-tế Trung-uong) a collaboré avec l'Office du Logement (O.D.L) et aux fonds de O.D.L. s'ajoutaient les fonds d'aides provenant des organismes de charités internationales. Ainsi, 6.821 unités d'habitation de secours ont été mises au pied dans les quartiers détruits :

- Le quartier Vuôn Lài à Phú-Thọ,
- Le quartier Trần-Hung-Đạo, Hùng-Vuong, Trần-Bình-Trọng (sur les terrains appartenant aux Chemins de fer).

Le type de ces logements appartenait au type classique, le plus fréquemment rencontré dans toutes les villes du Việt-Nam. C'étaient, pour la majorité, des compartiments sans étage. (Phố Trệt)

Des cités résidentielles ont été réalisées par ailleurs avec des tentatives d'innovations dans les conceptions du logement urbain. De 1957 à 1959, durant 3 ans, dans divers quartiers de la ville, s'élevaient diverses cités avec des types de logements variés :

- Cité Duy-Tân, immeuble comportant 29 appartements,
- Cité Tự-Do , 126 logements (villas individuelles ou couplés)
- Cité Kiến-Thiết, 110 logements (villas et logements collectifs).
- Cité Dân sinh : .....

- Cité Dân sinh : 30 villas,
- Cité Tân-Định : 52 logements et immeubles,
- Cité Trương-Minh-Giăng : 886 compartiments mitoyens
- Cité Thị-Nghè : 28 compartiments mitoyens,
- Cité de Thủ-Đức : 672 logements (villas et logements mitoyens).
- Cité de Phú-Lâm A : 335 logements mitoyens,
- Cité de Phú-Lâm B : 334 logements mitoyens (I)

De 1959 à 1963, la politique du logement a changé d'objectif. Les réalisations ne visent plus à aider les classes démunies, mais à être des récompenses en nature aux personnes fidèles au régime. Les villas et les appartements dans les immeubles coûtent au prix de 1963, environ 200.000\$VN, l'unité. Comparées à la période précédente, les réalisations sont également plus modestes : 300 logements en moyenne par an contre 1.600 de la période 1951-1958.

Les changements politiques depuis 1963, influent également.....

---

(I)-Les appellations officielles des logements construits par la Direction Générale du Logement sont :

- Immeuble (Building) Cependant les dimensions sont fort modestes et (4-5 étages) on est loin de l'image évoquée par les immeubles des grands ensembles récents de la banlieue parisienne, encore moins celle du gratte-ciel de New-York.
- Maisons individuelles (avec ou sans étage)
- Maisons jumelées (avec ou sans étage)
- Quatre appartements jumelés (sans étage)
- Compartiments mitoyens (avec ou sans étage)

Mais toutes ces appellations n'évoquent en fait que des normes fixées sur le papier. Les modifications ultérieures par des occupants amènent des différences notables entre les logements de même désignation. Il n'y a aucun point commun entre l'immeuble à grand standing de la rue Công-Lý et l'immeuble de la rue Trương-Minh-Giăng, les villas presque luxueuses de la cité Tự-Do et les maisons individuelles de Phú-Thọ-Hòa, les belles villas jumelées de la cité Dân-Sinh et les "villas jumelées" (4m x 6m) de la cité Tân-Đông construites sur un lot de terrain de 8m x 20m mal remblayé afin d'économiser un mur.

également sur l'orientation de la politique officielle du Logement. On revient de façon systématique à des constructions à bon marché. En principe avec les 678.479.000\$VN des fonds du Comité de Construction et de Gestion du Logement en 1963, on a projeté la réalisation de 2.500 unités d'habitation. Mais avec la dévaluation de la piastre, avec l'inflation galopante (l'estimation budgétaire de 1969 prévoit 50 Milliards de \$VN de déficit contre 25 Milliards en 1968), avec l'augmentation des coûts de main-d'oeuvre, certains chantiers ont été suspendus; d'autres projets n'ont pas pu trouver d'entrepreneurs.

En 1966, le nombre de logements construits n'a été que de 749 et en 1967, on s'occupe surtout de mener à bien les chantiers déjà en places. De 1963 à 1966, les constructions étaient destinées à reloger les sinistrés des incendies :

- Quartier de Vinh-Hội - Lý-Nhân (363 logements construits sur 974 lotissements projetés)
- Cité de Phú-Thọ-Hòa (799 logements construits sur 4.000 lotissements projetés)
- Quartier de Tân-Quy-Đông (1.040 logements construits sur 2.250 lotissements projetés)
- Quartier de Cầu-Muối (4 immeubles avec 120 appartements chacun).

Les solutions techniques recherchées semblent se dessiner assez nettement :

- dans les quartiers déjà densément occupés et qu'il s'agit d'une rénovation de l'habitation - même si le mot rénovation implique destruction totale des unités existantes et reconstruction - la formule adoptée est "l'immeuble" collectif d'importance moyenne (de 4 à 5 étages avec environ 100 unités d'habitation chacun). L'exemple le plus typique dans ce cas est représenté par la

Cité.....

Cité de Cầu-Muối située dans une région basse au Sud du Rạch Thị-Nghè. Les habitants du quartier étaient sinistrés, leurs maisons ravagées par un incendie en 1966. La formule adoptée consiste en l'édification de 4 immeubles de 4 étages chacun, totalisant 480 unités de logements cédées à crédit. Appropriation et rénovation, telles sont les visées officielles proclamées.

Dans les régions suburbaines encore aérées, les maisons individuelles ont encore la cote et la recherche d'une solution vers la production en série des maisons préfabriquées se poursuit activement (exemple de cité de maisons individuelles préfabriquées déjà réalisées = la cité de Tân-Quy-Đông).

c/- Les modalités de paiement (fin 1966) vers une appropriation.

Le 1/3 des réalisations de cet organisme est réservé au Ministère de la Défense Nationale, destiné à être octroyé aux militaires, selon des critères nettement définis.

Le reste est attribué aux solliciteurs après décision prise par un Conseil présidé par le Secrétaire aux Affaires Sociales.

Les logements peuvent être simplement loués mais la plupart acquis sous forme de location-vente. (le pourcentage de location simple en 1967 n'est que de 1,13% du total des réalisations).

La formule de la location-vente exige une mise de fond assez importante et de ce fait écarte ceux qui ont réellement besoin de l'aide pour un logement décent. Il faut payer le 1/4 du prix sauf pour les maisons vraiment bon marché (prix de vente 50.000\$VN maximum). Les 3/4 du reste sont remboursables en traités mensuelles. Le taux d'intérêt annuel s'élève à 4%. La

durée.....



La durée maxima du crédit est fixée à 12 ans. Pendant toute la période d'amortissement, la propriété appartient à la Direction Générale du Logement et par conséquent aucune transaction dont le logement fait l'objet n'est pas permise. (I) L'acquéreur peut éventuellement rendre le logement à l'organisme de vente, et les cotisations déjà versées seront rendues, avec une retenue de 10% de la somme versée annuellement représentant le loyer pendant la période écoulée.

En 1967, il reste encore 8.500 logements en location-vente, dont 50% sont dégagés de toute dette.

Les bénéficiaires de ces constructions font partie en principe de toutes les classes sociales puisque les fonds sont fournis principalement par la Loterie Nationale.

Toutefois à cause de l'insuffisance des constructions, un ordre de priorité est fixé parmi ceux y ayant droit (à savoir les familles nombreuses, ne possédant pas encore de logement, et ayant un revenu minimum par mois égal à 5 fois la somme mensuelle de la traite):

- venant en tête, les familles expulsées dont le logement se trouvait sur les terres de la Direction Générale des Logements, expulsion pour utilité publique, pour cause d'incendie, ou pour la rénovation des zones de taudis (quartier "trou de rat" = nhà ổ chuột)
- viennent en deuxième position les familles des soldats "morts pour la patrie";
- Puis selon les disponibilités, seront successivement prises en considération les demandes des familles :
  - d'anciens militaires (démobilisés, en retraite ou mutilés).
  - des cadres.....

---

(I)- En fait, les transactions illégales existent.

- des cadres para-militaires qu'ils soient en service ou à la retraite;
- des fonctionnaires de tous grades en service ou retraités;
- des métiers libéraux, des fonctionnaires des secteurs privés, des petits et moyens commerçants, des manoeuvres, des ouvriers.

En fait, jusqu'à présent, presque la totalité des constructions servent à reloger les victimes des incendies, des expulsés pour décongestionner les quartiers engorgés (quartiers du Quai Chuong-Duong, ex quai de Belgique), pour rénover le quartier de taudis "trou de rat" (quartier de Bình-Thới à l'emplacement des anciens taudis on a reconstruit des logements à bon marché pour les strates de population à bas revenus), pour la percée des artères (rue Nguyễn-Cu-Trinh et Pétrus Ký).

Aussi, le prix des logements fournis est presque déficitaire. Sur 16.000 logements fournis, 82% valent moins de 50.000\$VN, encore il faut tenir compte du fait que la moitié de ce nombre sont des logements de secours coûtant 9.000\$VN l'unité (3m x 6m). Le reste des 82% sont des logements, pour la classe ouvrière, établis dans des zones encore peu surchargées donc loin du centre et à équipement ou infrastructure insuffisante : CHÁNH-HUNG (au Sud de l'Arroyo Chinois), TAN-THUẬN-ĐÔNG, TAN-QUI-ĐÔNG, PHỮ-THỌ-HÒA.

Sur les 18% qui restent des réalisations, une grande partie représente des logements de 50.000 à 150.000 \$VN, situés dans des zones un peu plus proches du centre de la ville et destinés à des militaires et fonctionnaires moyens (Cités Phú-Lâm, Phú-Thọ, Trương minh-Giảng, Cité Đỗ-Thành, Cité des Officiers parachutistes, cité des Officiers de Chí-Hòa).....

Le reste des réalisations est représenté par des villas ou appartements dans des immeubles au coeur de la ville, le long des grandes artères au prix supérieur à 150.000\$ (Cité Công-Lý, Cité Tụ-Do...)

Créée dans un but louable d'améliorer les conditions d'habitation de la masse, la Direction Générale du Logement au cours des années et sous diverses appellations (I) a été handicapée par la montée grandissante des besoins. L'insuffisance des réalisations (environ 1/10 des besoins) les rend précieuses et engendre des injustices dans les attributions. Les ventes bien qu'interdites ont été effectuées avec un fort pourcentage de bénéfice (50 à 70.000\$ ajoutées au prix officiel fixé). Ainsi, une grande majorité de personnes à revenus bas sont retournées probablement séjourner dans des zones congestionnées encore existantes. Celles-ci ont l'avantage d'être encore près des centres et près des lieux de travail. Et si un certain but a été atteint, ce serait celui d'améliorer les conditions de logements de ceux qui ont déjà un niveau de vie fort décent. Mais ne s'agit-il pas là d'une conséquence normale dans une société où existent trop d'inégalités sociales et où l'initiative officielle n'arriverait pas à affronter efficacement l'afflux en masse des besoins des pauvres? Le véritable fléau ici est le trop grand nombre de nécessiteux et les besoins accumulés tous les ans font reculer en proportion toute possibilité de rénovation par des solutions ordinaires et raisonnables.

---

(I)- Kiến-đốc-cục: (1951-1958)=Office de construction des Logements.

- Ủy-Ban Doanh-Lý Kiến-Thiết = Comité de Gestion et de Construction de logements (1958-1967)

- Tổng-Cục Gia-Cư : Direction Générale des Logements (depuis 1967....)

/- L'Office du Logement à prix modéré:

(Gia-cu Liêm-giá cuộc)

C'est un organisme à budget autonome relevant de la Préfecture, de rayon d'action plus restreint, créé en 1950 pour faire face aux besoins en logements de la Préfecture de SAI-GON. Son but consiste surtout à construire des maisons à prix modéré conformes à un minimum d'exigence des normes d'hygiène établies. Le développement de son action vise avant tout à combattre la prolifération des taudis, des quartiers peuplés aux ruelles étroites, foyers des maladies, de la délinquance juvénile, et proies faciles des incendies saisonnières.

Bien que son cadre d'action soit la Préfecture, ce dernier peut être débordé si le besoin s'en fait sentir et sur décision du Conseil d'administration. Ce Conseil a pour président le Préfet de Sai-Gon. Son directeur a pour tâche de faire appliquer les décisions du Conseil, de réaliser les projets et de gérer les logements locatifs ou en location-vente.

Un autre but de cet organisme est d'aménager les terrains en y installant les infrastructures de bases puis les lotisser pour distribuer aux particuliers. Mais ce but demeure limité dans son application, car dans la ville même, il reste peu de terrains disponibles et leur prix est extrêmement élevé, ceci constitue d'ailleurs l'une des entraves majeure à l'action de l'Office.

)- Ses réalisations sont modestes par rapport aux besoins et par rapport à celles de la Direction Générale du Logement. Son budget est restreint (30 Millions de \$ par an en moyenne), ce qui l'oblige à concevoir des projets à petite portée qui lui permettent de récupérer une partie au moins de ce capital en circulation.....



De sa création en 1951 jusqu'au début 1968, le nombre de logements construits par cet organisme ne s'élève qu'à 4.230 unités (un peu plus du 1/4 des réalisations de la Direction Générale du Logement dans les limites de la région métropolitaine), soit une moyenne annuelle de 230 logements.

Durant les trois premières années de 1951 à 1954, l'Office a construit 2.000 unités d'habitation (Cités Nguyễn-Tri-Phuong, Trần-Quốc-Toãn, Bà Hật). Mais le rythme des réalisations se ralentit rapidement et pendant les 12 années qui suivent, la moyenne annuelle des logements construits n'est que de 140. En 1955, son activité est nulle (troubles des Bình-Xuyên) pour ne reprendre qu'à partir de 1958. Le type des maisons construites est également celui qui se rencontre le plus fréquemment dans Sai-Gon parce qu'il correspond à une organisation habituelle de la vie courante et parce qu'il correspond au budget de la grande partie des habitants de la région métropolitaine. Sur un total de 4.008 unités d'habitation construites par l'Office en 1964, 3.631 sont des compartiments sans étage (soit 90,59% du total), et 81% du total des logements coûtent moins de 50.000\$VN l'unité. ( Dans la cité Nguyễn-Tri-Phuong, 1.377 logements - 1/3 des logements de la Cité - sont des compartiments sans étage de 3m x 6m valant 13.500\$ l'unité)

Les difficultés majeures qui ont ralenti son activité sont le manque de terrains, et la quasi-impossibilité de la ville à récupérer ses terrains sur lesquels se sont installés de façon illégale les habitants des pailloles, des taudis, en véritables squatters. Dans le contexte politique difficile actuel, le Gouvernement évite les solutions fortes, mais même l'application des méthodes modérées (octroi d'une somme comme dédommagement.....

dédommagement et possibilité pour l'expulsé d'acheter en location-vente des logements construits par l'Office) se heurtent bien souvent à des protestations.

De plus en plus, l'action de l'Office déborde le cadre territorial de la Préfecture afin de faire face au manque de terrain. L'exemple de la Cité Phú-Thọ-Hòa, située à Gia-Đinh, en est la première manifestation.

La montée du coût de la vie, mais surtout la rareté de la main d'oeuvre sollicitée par les grands chantiers américains ou capitalistes, l'insuffisance ou le tarissement des matériaux sur le marché découragent tout entrepreneur.

Au début de 1966, les fonds disponibles montaient à 30 Millions de \$VN, ce qui encourage une prévision de construction un peu plus ambitieuse = un immeuble avec 300 appartements valant au total 60 Millions de piastres. Mais, les responsables étaient obligés de couper le projet en deux tranches, ce qui n'a pas empêché le coût de monter à plus de 100 Millions de piastres (dont 60 millions devaient être empruntés)

Après cette réalisation, le capital de l'Office est bloqué pendant 10 ans, et les fonds de roulements au début de 1968 constitués par les paiements des échéances et des locations ne dépassent pas 15 Millions de piastres, somme dérisoire en face du coût de la vie.

L'action de l'Office est encore entravée par le manque de personnel : 10 employés à sa création, et depuis 10 ans, 23 employés de bureau, II travailleurs en chantier, chiffre inchangé malgré l'augmentation des charges.

)- Les logements sont surtout octroyés sous forme de location-vente car l'Office a besoin de récupérer vite.....

vite ses fonds. Le pourcentage des locations-vente intéresse 90% des logements construits, et 50% des réalisations à fin de 1966 sont vendues définitivement.

Mais la formule location-vente rend difficile l'aide réelle aux miséreux : il faut payer d'avance 50% du prix, le reste payable en 5 ans, le taux d'intérêt et d'entretien s'élève à 7% du prix. Réduites après à 25% la part payée à l'avance et à 10 ans la durée de l'amortissement de la dette, cette participation cherche réellement à venir en aide aux classes à bas revenus. En effet, si le coût d'un logement monte à 50.000\$, l'acheteur doit payer 25% d'avance soit 12.500\$VN. Il reste 37.500\$VN payables en 10 ans=

$$\frac{37.500\$}{10 \times 12} = 310\$VN \text{ par mois}$$

Il faut ajouter à cela 6% d'intérêt et 1% de frais d'administration soit :

$$\frac{50.000\$ \times 7}{100 \times 12} = 300\$$$

Soit une cotisation mensuelle de 610\$, la première année, elle diminue peu à peu avec l'abaissement de la dette. Jusque vers 1960, ce chiffre représente 10% du salaire mensuel de la classe moyenne, et presque 30% des revenus mensuels des classes miséreuses. Toutefois, cette somme est égale ou inférieure au prix de location d'un simple abri situé dans des quartiers démunis de tout équipement de base. Aussi, cela a permis à des classes à revenus inférieurs de se procurer un logement à soi. Pour les protéger contre eux-mêmes, le règlement oblige le bénéficiaire (ou ses héritiers directs) à habiter lui-même le logement ainsi acquis. Il est interdit de le relouer, le revendre, l'hypothéquer. Une fois la dette amortie et pendant une période de 5 ans qui suit le propriétaire n'a pas le

droit.....

droit de le revendre, de l'hypothéquer sans autorisation du Conseil d'Administration.

Mais en fait, devant la montée des besoins, il existe une véritable enchère occulte et l'enjeu n'est pas le logement exigü mais le terrain sur lequel il est construit. Les tractations se passent tous les jours, et des cités construites par l'Office il y a 10 ans (cité Nguyễn-Tri-Phuong, cité Trần-Quốc-Toãn, cités Bà-Hạt, Trương-Minh-Giang, Nguyễn-Cánh-Chân) il n'en reste que des vestiges avec leur toit en fibrociment, perdus au milieu d'autres constructions de toutes les tailles, de toutes les couleurs.

Cité	Villas	Compartiments		Infrastruc- ture	Total des logements
		à rez: de chauss	à éta- ge		
Nguyễn-Tri- Phuong 1951- 1953	10 villas: jumelée s	1421	43	école, mar- ché, poste de police	1.474
Trần-Quốc- Toãn, 1952- 1953.	66	331			397.
Bà-Hạt		335		Installations sanitaires communes	335.
Nguyễn-Cánh- Chân (pour fa- milles des po- liciers de Sai-Gon) 1951:			35		35.
Trương-Minh- Giang 1952	119				119.
Lê-dại-Hành 1958	120				120.
Lữ-Gia (1959- 1963)	72 villas: jumel.	571	141	école, poste de police	784.
Bình-Thới 1961		384 finis: et 44: en cours à la fin de 1967:			424

Suite à la  
page suivan-  
te.....



Suite du TABLEAU : Bilan des réalisations de l'Office du  
(v. page précédente) Logement à bon marché à la fin de 1967.

Cité	Villas	Compartiments		Infrastruc- ture	Total des Logements
		à rez de chaussée	à étage		
Phú-Thọ-Hòa 1965-1966	350				350.

Immeuble, Nguyễn-văn- Thọai (1967)		175	20	
		appar:	magasins	
		tements:		

L'effort conjugué des deux organismes paraît dérisoire devant les besoins.

Jusqu'en 1967, leurs réalisations totalisent 21.000 logements, soit environ 1.300 logements par an. Rappelons simplement que pour faire face à l'accroissement de la population, il faudrait 19.000 logements tous les ans.

D'autre part, malgré l'attention accordée aux besoins des classes démunies, les résultats sont souvent contraires au but visé.

Coût de l'unité : (prix en 1960 environ)	% par rapport au total des réalisations de chaque organisme	
	Direction Générale du Logement	Office du Logement à bon marché
au dessous de 50.000\$VN	82%	91%
de 50.000 à 150.000\$VN	14%	5,5%
au dessus de 150.000\$VN	4%	3,5%

D'après les estimations du programme d'habitation

" DOXIADIS " .....

"DOXIADIS", ces réalisations ne satisferaient en 1965 que 11% des besoins des classes à revenus bas.

20% des besoins des classes à revenus moyens,  
31% des besoins des classes à hauts revenus.

Donc écrasés par leur nombre, ceux qui ont le plus besoin de l'aide pour avoir un abri décent, sont les plus défavorisés et ceux qui peuvent se débrouiller par eux-mêmes bénéficient encore de l'aide. Sans vouloir préconiser une politique de nivelage des niveaux d'habitation, ni du prélèvement de force des quote-parts des riches pour venir en aide aux pauvres, une solution efficace devrait être menée sur 2 fronts:

- l'éducation de la masse pour une vie en immeuble, et la protection contre la tentation de céder le logement contre bénéfice par la création d'un Comité de Gestion, d'éducation et de surveillance vigilantes.
- l'encouragement à l'investissement privé dans le domaine du Logement par l'existence d'un programme suivi et l'assurance contre un avenir économique incertain.

Les programmes à long terme et à court terme  
Une tentative de remède contre l'anarchie

A)- Exposé rapide des programmes:

Le lendemain de la chute du régime Ngô-Đình-Diệm, le Ministère des Travaux-Publics a exposé trois projets pour essayer d'apporter une solution à l'épineux problème du surpeuplement des logements.

I/- Le projet TRÀN-LE-QUANG <sup>(I)</sup> (Juin 1964) conçu par un spécialiste (l'auteur est un ingénieur des Ponts et Chaussées et un ancien ministre des Travaux-Publics).

Le but du projet est de construire en moyenne 10.000 logements par an pour les classes à bas revenus et spécialement pour le monde ouvrier.

L'argument majeur s'appuie sur le fait que le recensement de la population de SAI-GON en 1962 avance un chiffre de :

- 735.720 personnes sur 1.431.000 personnes vivant dans la Préfecture, classées comme "ouvriers" donc considérées par l'auteur comme classe à revenus bas, incapables de se procurer un logement décent (puisque 30% de leurs logements recensés n'ont pas d'électricité et 80% sont dépourvus d'eau).

Le chiffre de .....

(I)- TRÀN-LE-QUANG: "Rapport de Praticabilité et de Faisabilité concernant le Programme de Construction de Logements bon marché pour l'agglomération de "Sai-Gon-Chợ-Lón" présenté au Gouvernement le 20-6-1964.

Le chiffre de 10.000 logements avancé est calculé sur la base suivante :

- accroissement du nombre des ouvriers vivant à SAIGON par mouvement naturel en supposant un taux de Natalité de 3,8% et un taux de Mortalité de 1,2%  
 $735.720 \times 2,6\% = 19.000$  personnes/an.
- accroissement par immigration de 1956 à 1962 :  
180.420 personnes soit 26.300 personnes/an.

En supposant que  $\frac{4}{5}$  de ce nombre d'immigrants sont des ouvriers, il y a chaque année environ 20.000 ouvriers de plus à loger.

En ramenant le nombre d'habitants par logement à 6, il faut environ 6.700 logements nouveaux par an.

A ce chiffre, il faut ajouter un certain nombre de logements nécessaires pour remplacer les quelques 26.220 pailletes habitées par des ouvriers recencées en 1962. Si on étale le remplacement sur une période de 10 ans, il faut construire 3.300 logements/an. Ce qui donne un total de :

$$6.700 + 3.300 = \underline{10.000} \text{ logements/an.}$$

L'accent mis sur l'aide au monde ouvrier se défend dans un contexte politique où il s'agit de gagner le front psychologique dont les ouvriers en sont le principal enjeu, dans un contexte économique où il s'agit de pousser l'industrialisation d'une région urbaine qui accapare l'essentiel de l'accroissement de population du pays entier. Mais il est nécessaire de souligner en passant les lacunes d'un tel programme qui laisse délibérément toute une partie de la population urbaine faisant partie de la classe moyenne, lacune peu apparente au premier abord puisque aucune statistique officielle n'a jusqu'ici fait ressortir la lourde charge de cette classe.

Les programmes.....



Les programmes de ce projet sont délibérément réalisés sur des terrains vides encore dépourvus d'installation d'infrastructure. Autour de SAI-GON, la majeure partie des espaces sont des rizières mal consolidées, par conséquent dans la première tranche, pour diminuer les frais de fondation, on ne construit que des maisons à I étage. Les terrains choisis se trouveront dans un rayon de 4, 5 kilomètres du centre de Sai-Gon. Deux zones répondent à cette condition :

- Le quartier de Thi-Nghè qui s'étend de part et d'autre de l'autoroute avec 400 ha disponibles.
- La zone de Thủ-Thiêm entourée par le cours d'un méandre de la rivière de Sai-Gon avec I.000 ha disponibles.

Ces terrains permettront le rythme de construction prévu (10.000 logements/an) pendant le temps nécessaire pour que des banlieues telles que Thủ-Đức et Biên-Hòa puissent atteindre un degré de développement industriel capable d'être des pôles attractifs et des villes satellites semi-autonomes.

Le financement de ce projet qui nécessite chaque année: - 300 millions de \$VN pour l'aménagement des terrains,  
- 500 millions de \$VN pour les constructions des logements,

est assuré par les profits de la Loterie Nationale estimés à 350 millions de \$VN par an, et par l'aide étrangère supposée égale à 100 millions de \$VN par an. Le reste des dépenses est complété par l'épargne privée et par l'investissement étranger sous forme de souscription par action amortie en 5 ou 10 ans.

Ceci montre dès la conception, la fragilité du projet, car l'essentiel de son financement est fondé sur une source fictive.....

fictive comme nous l'avons déjà signalé (v. supra p. )  
Aussi ce projet a surtout la valeur d'une source d'inspiration pour des applications de portée plus restreinte poussées par des besoins immédiats. Il en est de même pour le projet "DOXIADIS"

2/- Le projet "DOXIADIS" (26-I-1965)

"DOXIADIS ASSOCIÉS" (1) est une compagnie internationale à responsabilité limitée, avec siège central à ATHÈNES. Elle a signé un contrat avec le gouvernement vietnamien le 20-II-1964 et le résultat de travail consiste en deux projets en logement, un à long terme dont le but est de fournir des maisons à toutes les couches sociales de la région métropolitaine qui en ont besoin jusqu'à l'an 2000, et un projet plus restreint, quinquennal, ayant pour champ d'action la zone de Thũ-Thiêm également.

Le point de départ pour établir les valeurs quantitative du programme est une estimation (2) des besoins de la région métropolitaine classés selon les groupes de revenus.

Tableau : Estimation des besoins selon  
"DOXIADIS" en 1965.

(voir page suivante.....)

---

(1)- voir supra page

(2)- Il s'agit ici des estimations faites par la Compagnie "DOXIADIS" que nous avons jugées trop fortes pour en espérer le financement.

Mais leur point de vue est défendable dans la mesure où le projet est presque considéré comme une sorte de devis. Voir supra page

Tableau : Estimation des besoins selon  
"DOXIADIS" en 1965

Nature des besoins	Groupe à : revenu : bas	Groupe à : revenu : moyen	Groupe à : revenu : haut	Total des besoins
Pour la diminution des densités (1962)	II.300 log.	8.490 log.	2.700 log.	22.490 log.
Pour le remplacement des logements délabrés	II2.000	-	-	II2.000
Pour faire face à l'accroissement de la population (52-67)	23.970 log.	8.410 log.	I.I00 log.	33.480
Activité de construction de 1962 à 1965		5.300 permis	5.200 permis	10.500
<b>Total général</b>	<b>I47.270</b>			

En subdivisant les groupes de revenus en sous-groupes= les besoins se répartissent respectivement comme suit :

A	B	C	D	E	F
90.200 log.	57.100 log.	8.100 log.	3.500 log.	I.700 log.	900 log.

Tableau : Estimation des besoins selon les sous-groupes de revenus (voir supra p. )  
en 1965.

Les dépenses estimées du programme se répartissent en trois tranches :

- 57% des dépenses sont réservées aux constructions.

- 36% des dépenses sont destinées à l'achat des terrains et à leur équipement en infrastructure de base (routes, eaux, électricité....)
- 7% des dépenses sont utilisées dans les constructions de bâtiments d'utilité publique.

Le montant des dépenses est calculé en fonction des prix de construction et en fonction des possibilités économiques familiales consacrées au logement.

Dans le secteur de l'habitat, le rendement du capital investi est en général de l'ordre de 7%, ce qui permet de le récupérer dans un délai de 15 ans. Ainsi, la période de remboursement est prévue pour 15 ans. En fonction de cette norme, le coût de la maison ne doit pas être trop élevé et doit être calculé de telle façon que le bénéficiaire puisse payer les traites.

Le loyer des maisons s'élève à environ 13% du revenu des gens à revenu bas, 11% de celui des gens à revenu moyen (I). D'autre part le prix minima d'une unité de logement décent est de l'ordre de 90.000\$VN en 1964. Ce prix est difficilement réalisable si l'on étudie pas en même temps les moyens de fabrication en série des matériaux locaux.

Tableau : Coût total des unités de logements projetés, calculé pour la période 1965-1985.

Source : Document "DOXIADIS ASSOCIÉS"  
(voir à la page suivante....)

---

(I)- I.N.S. - Bulletin mensuel No 9 - 1964.



Tableau : Coût total des unités de logements projetés, calculé pour la période 1965-1985.

Groupe de revenus	Revenu familial annuel	% dépensé en logement	Coût total de l'unité de logement	Rapport entre le coût de logement et le revenu nu famil.	Proportion respective des dépenses pour chaque unité
Bas	A : 40.000\$	13%	90.000\$VN	-	-
	B : 55.000\$	15%	125.000\$	2,25	57% : construction proprement dite
Moyen	C : 75.000\$	17%	180.000\$	2,50	
	D : 110.000\$	17%	270.000\$	2,50	43% : coût du terrain de son aménagement et des bâtiments communautaires
Haut	E : 170.000\$	15%	370.000\$	2,15	
	F : 230.000\$	15%	500.000\$	2,15	

Source : Document "DOXIADIS" ASSOCIÉS.

Cette estimation du coût comprend les dépenses de construction proprement dite et celles pour l'aménagement du terrain à bâtir dans le cadre du projet, estimé à 100\$ VN le mètre carré en moyenne, y compris les travaux de remblai. La superficie de base pour chaque catégorie de logement est fixée en tenant compte à la fois de la surface bâtie proprement dite et des terrains nécessaires pour les routes, les bâtiments communautaires, des parcs...

Tableau : Coût de l'aménagement des terrains par unité de logement et groupe de revenu....  
(voir page suivante.....)

Tableau : Coût de l'aménagement des terrains par unité de logement et groupe de revenu.

Chapitre des dépenses en \$ VN (prix = 1964)	Revenu bas		Revenu moyen		Revenu haut	
	A	B	C	D	E	F
Superficie développée par unité de logement (Le chiffre entre parenthèse indique la surface bâtie)						
Coût du terrain et remblai	I40 (70) m <sup>2</sup>	I90 (95) m <sup>2</sup>	215 (120) m <sup>2</sup>	270 (150) m <sup>2</sup>	295 (185) m <sup>2</sup>	375 (235) m <sup>2</sup>
Eau	5.000	7.000	8.000	9.000	10.000	11.500
Electricité	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000	5.500
Egoûts	7.000	9.000	10.000	10.500	11.500	13.000
Routes et Ponts (inclus dans les limites de la zone de logement prévue)	6.000	8.000	15.000	17.000	20.000	23.500
Coût total	36.000	47.000	59.500	68.000	76.000	91.000

(Estimation : "DOXIADIS ASSOCIÉS")

Ainsi estimées les dépenses en 1965 (voir supra, tableau pour le nombre de logements) devraient atteindre 18.738.000.000 de piastres VN, et en l'an 2.000, les dépenses atteindraient la somme de :

486.556.000.000 de piastres VN,

somme énorme et irréalisable pour les possibilités du pays même en tenant compte d'une aide étrangère active.

Cet exposé rapide du projet à long terme (I) est fait dans un but précis de souligner une fois de plus l'ampleur des besoins, et surtout l'impasse à laquelle se heurtent les travaux d'urbanisme constituée par l'énormité de la somme nécessaire.

La portée immédiate et réelle des travaux de ce groupe d'experts consiste dans le projet à court terme (1965-1970) dont le but essentiel est de construire un maximum de logements et de préparer les terrains pour les constructions futures. Il s'agit surtout d'aider les classes à revenus bas et moyens; les autres groupes sont capables de financer eux-mêmes la construction de leur maison, si les infrastructures de base sont installées. Il est prévu dans ce projet à court terme l'aménagement du terrain et le prêt d'argent pour la classe à revenu moyen (classe E)

Le financement du programme doit compter surtout sur les ressources locales, le secteur privé y participe dans des proportions modestes; la majeure partie des fonds doivent provenir de la contribution gouvernementale, spécialement en concentrant son effort sur l'aide aux nécessiteux. Pour les gens vraiment très pauvres, il s'agit même de leur donner simplement un logement prêt à être habité (classe A à revenu inférieur à 30.000\$VN/an en 1964).....

(I)-C'est volontairement que nous avons omis la partie prévue pour le financement, car il dépasse le cadre de notre travail et dans un contexte politique et économique si bouleversé, cela demanderait à être révisé dans l'essentiel.

Pour les gens du groupe de revenu A, il s'agit de leur prêter une somme de l'ordre de 15.000 à 20.000 \$VN et de leur allouer un terrain déjà aménagé, prêt à recevoir la construction.

Les auteurs du projet proposent trois possibilités, en tenant compte des 3 possibilités locales,

- Alternative I: construction de 83.000 unités de logements et aménagement de 25.500 lots de terrains prêts à bâtir.

Coût total : 16 Milliards 640 millions de \$VN.

Participation de l'Etat : 15 Milliards, le reste est fourni par le secteur privé (sociétés étrangères, Vietnamiens de classe riche).

Les lots de terrains ainsi aménagés serviraient dans le programme à long terme à construire des logements pour les classes à revenus moyens et bas.

Quant aux unités construites dans ce projet, il s'agit surtout de remplacement des chaumières, pailloles, taudis sur des terrains déjà aménagés en partie ou en totalité, même au besoin dans la cour d'une autre maison.

On vise à exploiter au maximum les possibilités existantes pour soulager la crise afin de permettre au programme à long terme de démarrer sur une base relativement saine.

- Alternative II :

- construction de 64.000 unités de logements,
- aménagement de 13.000 lots de terrains,
- coût total II Milliards 500 millions de \$VN  
(participation gouvernementale: 10 Milliards.)

Dans la perspective présente, il s'agit de satisfaire les besoins imminents dans les possibilités actuelles.....



actuelles. Aussi, la part des dépenses en infrastructure n'occupe plus que 14% du total des dépenses alors que dans la première alternative, elle s'élève à 25%.

- Alternative III:

- construction de 31.000 unités de logements,
- aménagement de 5.500 lots de terrains,
- coût total : 6 Milliards 280 millions de \$VN,  
(participation gouvernementale : 5 Milliards.

Cette alternative est encore plus modeste dans ses prévisions. Il s'agit de "réaliser" le maximum de logements pour les classes pauvres dans les limites des possibilités financières.

B)- Le projet pilote de Thũ-Thiêm :

La presqu'île de Thũ-Thiêm a maintes fois tenté les urbanistes. Les divers projets depuis 1958 l'ont choisie comme terrain d'expérience : (I)-

- projet "HOANG HUNG" 1958. On voudrait faire de la presqu'île de Thũ-Thiêm un quartier réservé aux ambassadeurs, aux organismes administratifs centraux. Cependant, entourée de trois côtés par la rivière de Sai-Gon, parsemée d'îlots, la végétation naturelle dense, cette zone s'avère être difficile à défendre et la sécurité ne peut être assurée pour les futurs habitants, c'est ce qui amène l'abandon du projet.
- projet "TRẦN-LE-QUANG" (1964) qui cherche à faire de cette presqu'île une terre d'accueil pour les zones congestionnées de la ville en y construisant des maisons à bon marché comportant deux étages (pour éviter de trop gros frais de fondation) Pour relier.....

---

(I)- PHẠM-GIA-HIẾN : "Kế hoạch chính trang khu Thũ-Thiêm"  
(Le projet d'aménagement de Thũ-Thiêm) Revue  
"XÂY DỰNG MỚI" (Nouvelle construction) No 5, Sep-  
tembre 1967, numéro spécial sur le Logement  
pp. 7-14.

Pour relier la presqu'île au Centre, il est prévu un pont souterrain.

- Projet "DOXIADIS" qui cherche à en faire un champ d'expérimentation pour un programme pilote, ce projet pilote est lui-même une étape du programme d'habitation à long terme échelonné jusqu'à l'an 2.000.

C'est ce programme pilote qui nous intéresse ici car il continue à influencer du moins en partie, les décisions des responsables en ce qui concerne le problème du logement de la région métropolitaine.

Le but de ce projet pilote consiste à construire de 10 à 15.000 unités d'habitation pour loger de 60 à 65.000 personnes. Les raisons qui ont décidé le choix de cette presqu'île sont diverses:

- d'abord sa superficie 800 ha d'un seul tenant;
- les possibilités d'extension vers les terres hautes et sèches le long de "l'autoroute" Sai-Gon-Biên-Hòa. Pour celà, il suffirait de franchir par un pont relativement peu coûteux le Rạch "Giông Ong Tố" et de progresser vers Thũ-Đức. Le prix du terrain en 1965 n'était encore que de 50\$VN le m<sup>2</sup>. Sa position proche du Centre (2km à vol d'oiseau) proche de la zone industrielle de Thũ-Đức-Biên-Hòa, et du Port. L'acheminement des matériaux nécessaires à la construction est facilité par la présence des voies fluviales (le Đòng-Nai, le Nhà-Bè et le canal de dédoublement)
- L'installation du réseau d'eau, d'électricité est facilitée également par sa position proche par rapport au système collecteur d'eau du Donnai, et par rapport à la ligne de haute tension (66.000 volts) venant du Barrage de Danhim.
- Les travaux.....

- Les travaux de remblai malgré le faible niveau des cotes d'altitude (inférieur à 1m souvent) ne nécessitent qu'une couche supplémentaire de 0m80 pour la mettre à l'abri des inondations et pour permettre des constructions d'immeubles de moyenne d'importance.

Il est prévu dans la première tranche des travaux dans l'îlot de l'angle N.E. de la presqu'île, situé à proximité des voies existantes (le croisement de l'autoroute avec la route existante à Cát-Lái) Ce programme restreint comporte 1.000 logements, la projection de deux ponts prolongeant la rue Hà-Nghi et la rue Cường-Đế. Actuellement, les travaux de construction continuent à y être réalisés seulement sur un plan plus modeste et la seule voie pour automobiles qui relie la presqu'île à la ville est l'autoroute, ce qui oblige à un long détour et à une grande perte de temps (de la sortie de la ville au croisement de Cát-Lái, il y a 3 kms, et il faut mettre en moyenne 45 minutes pour atteindre le centre à partir du croisement de Cát-Lái; si les deux ponts projetés étaient réalisés, on pourrait atteindre le centre en 20 minutes).

Pour beaucoup de personnes qui habitent Thũ-Thiêm, le moyen le moins lent et le plus économique est représenté par les petits sampans transportant 4 ou 5 personnes et qui font la navette entre les deux rives, et surtout les bacs organisés qui partent environ toutes les demie-heures.

### 3/- Conclusion. Portée réelle de ces Programmes du Logement.

Ils n'étaient jamais mis en application du moins dans la totalité de leur conception. Mais, les idées conçues dans ces programmes continuent à inspirer les projets.....

projets restreints en cours de réalisation, ou les conceptions des plans de logements proposés au public. Ces idées sont partiellement diffusées par des expositions (exposition sous l'égide de la Direction Générale de l'Urbanisme et de la Construction à la fin de 1967), par des revues spécialisées (Revue "XAY-DUNG", notamment dans le numéro spécial sur le Logement de Septembre 1967 où sont publiés les plans des maisons proposées pour les diverses catégories de revenus, où sont exposées les grandes lignes du projet d'aménagement de la presqu'île de Thũ-Thiêm.

Ils ont le mérite de concrétiser, pour un moment donné, par des repères de chiffres (chiffres de logements, sommes des dépenses....) l'ampleur de la crise du logement. Ces chiffres sont des bases utiles pour une réévaluation des besoins.

Ils ont également le mérite de mettre en évidence l'absolue nécessité d'aider la grosse masse de nécessiteux, même au besoin en leur demandant une contribution minime.

Leur politique préconise une durée très longue pour l'amortissement de la dette contractée en location-vente pour les classes pauvres (pour les classes A et B : une durée de 15 à 20 ans). Celles-ci, outre la dispense de la première mise de fond, pourraient éventuellement bénéficier d'un prêt équivalent à 1/3 ou 1/4 de la valeur de sa maison.

L'exemple le plus concret de la répercussion de ces programmes sur la politique officielle du Logement c'est l'énoncé de politique nationale du Logement (I) et le programme.....

(I) - BỘ CÔNG-CHÁNH VÀ GIAO-THÔNG, "Chính sách quốc-gia gia-cư và chương trình thập-niên cải cách gia-cư tại Đô-thành Sai-Gon" (Ministère des Travaux-Publics et des communications "La politique nationale du Logement et le programme de 10 ans de rénovation du Logement dans la Préfecture de Sai-Gon") Ministère des Travaux Publics 1965.



le programme de rénovation du Logement étalé sur 10 ans approuvé le 23-5-1965 (voir supra )

Mais les bouleversements provoqués dans le domaine du logement par les destructions de guerre en 1968, s'ils ont ajourné l'application de certains programmes ont été l'occasion d'appliquer les essais de rénovation.

Durant la première vague d'attaque (fin de Janvier-Février 1968) dans la Préfecture de Sai-Gon 18.508 logements ont été détruits, et dans Gia-Đinh 2.348 logements ont été détruits. Lors de la deuxième vague d'attaque (Mai 1968) la Préfecture de Sai-Gon totalise 10.203 unités de logements détruits et Gia-Đinh 8.555.

La reconstruction pour remplacer les logements détruits de la première vague se fait sous forme d'immeuble de moyenne importance sur l'ancien emplacement. Le remplacement des maisons basses par les constructions en hauteur dégage de la place et vue de l'extérieur, le résultat ne manque pas d'allure. Toutefois, outre des difficultés qui relèvent de la juridiction (cas d'une famille sinistrée qui habite en hospitalité gratuite et qui désirerait également un logement au même endroit) deux séries de difficultés ont amené le gouvernement à modifier son action :

- le financement pour la construction d'un immeuble décent au prix de 1969 exige une somme importante et met le prix unitaire à un chiffre élevé environ 300.000\$VN, ce qui est au dessus des moyens de beaucoup de sinistrés. La nécessité de récupérer vite une partie des fonds pour financer d'autres travaux exige de la plupart des bénéficiaires le paiement à l'entrée l'équivalent d'un 1/4 du prix unitaire et des traites mensuelles .....

mensuelles assez importantes.

Cela crée des mécontentements et met certaines classes de bénéficiaires dans l'impossibilité de jouir de leur droit.

- L'autre série relève des problèmes de psychologie collective. Il est difficile d'obtenir au premier abord des gens qui ont l'habitude de vivre dans des logements de plein pied, un comportement satisfaisant pour une vie de groupe. Une véritable enchère existe pour l'échange des appartements situés à l'étage contre ceux du rez-de-chaussée. Et pour beaucoup parmi ceux qui habitent les étages, les fenêtres sont autant de vide-ordure naturelle.

Aussi, pour reconstruire les zones détruites par la deuxième vague d'attaque, la politique adoptée est de profiter du dégagement forcé pour installer les infrastructures qui manquent. (le Génie américain et le Service routier national s'occupent des routes, canivaux) et pour mieux lotir. Les sinistrés reconstruisent par leur propre moyen (avec une petite aide de l'Etat en nature ou en espèces) sur l'ancien emplacement.

L'influence des idées exposées dans les deux programmes du Logement à long terme continue néanmoins à être concrétisées dans les zones de banlieues encore aérées où les maisons à bon marché basses continuent à être réalisées pour venir en aide aux pauvres même à une petite échelle, et l'aménagement des terrains pour permettre aux classes aisées, ou moyennes, aux collectivités (armée, industriels) de construire eux-mêmes leur habitation; le crédit immobilier est accordé dans la mesure des possibilités budgétaires du moment.

Ceci suppose.....

Ceci suppose une extension en surface de la région métropolitaine et la nécessité des plans d'urbanisme qui tiennent compte des conditions naturelles ainsi que des directions des forces d'expansion en cours.

Les plans d'urbanisme existants

A)- Vers le Grand SAI-GON organisé : Extension spatiale organisée en une ceinture de villes parallèles.

Les plans d'urbanisme existants préconisent des solutions pour faire face à l'augmentation de la population qui pourrait atteindre 6.250.000 habitants en l'an 2.000 (avec un taux d'accroissement maîtrisé, estimé entre 3 et 3,5% par an).

Il ressort de l'étude de ce plan en vigueur (I) que la recherche d'une croissance équilibrée, tout en donnant la priorité à la partie N, NE, NW où se trouvent des terrains aptes aux constructions et où existent déjà des semis de centres administratifs (voir cartes No , No ) guidé la conception générale.

Il semble se dessiner nettement une conception où la création des petites villes satellites d'importance moyenne (100 à 200.000 habitants) en exploitant au maximum des petits centres préexistants.

Les arrondissements de Gia-Đinh qui entourent la Préfecture seront englobés dans le grand SAI-GON. Un premier pas dans ce sens sera fait avec la création du Comité de coordination groupant les autorités de Sai-Gon et de Gia-Đinh.

Le Colonel.....

---

(I)- Revue "XAY-DUNG" (Construction), revue citée, No 6, Septembre 1968, pages 22, 27 et 31.



"Le Colonel ĐỖ-KIÊN-NHIỆU", Préfet de Sai-Gon, a révélé qu'il sera incessamment créé un Comité de coordination groupant les autorités de Sai-Gon et de Gia-Định.

Le Comité, qui comprendra le Préfet, le Chef de la province de Gia-Định, le Directeur de la Police préfectorale, le Chef de la Police de Gia-Định, les deux Présidents des Conseils préfectoral et provincial et d'autres personnalités, se réunira deux fois par mois pour discuter des problèmes intéressant notamment l'urbanisme, le bien-être de la population, la circulation etc..... (I)

Les zones résidentielles seront toujours accompagnées d'une zone industrielle de façon à éviter les déplacements vers le Centre, et à créer une existence presque autonome pour les cités satellites qui ne dépendraient plus de Sai-Gon que

Pour décongestionner l'espace habité, la création du Grand SAI-GON apporte la solution en aménageant les centres résidentiels déjà existants et en créant d'autres autour des vieux centres situés dans un rayon inférieur à 50kms.

I/- L'aménagement des zones résidentielles suburbaines permettra de loger 610.000 personnes et de gagner 3.885 ha.

voir Tableau : Superficies susceptibles d'être aménagées et populations susceptibles d'être logées dans des zones résidentielles incomplètes actuelles.....

---

(I)- Journal d'Extrême-Orient, 10 Avril 1964.

Tableau : Superficies susceptibles d'être aménagées et populations susceptibles d'être logées dans des zones résidentielles incomplètes actuelles.

Quartiers	: Superficie : pouvant être : aménagée (ha)	: Population pou- : vant être logée : dans ces quar- : tiers	: Densités : prévues
Thanh-Đa	: 35	: 5.000	: 142
Gò-vấp	: 500	: 90.000	: 180
Phú-Thọ-Hòa	: 700	: 100.000	: 143
Tân-Thuận-Đông	: 200	: 30.000	: 150
An-Lạc	: 300	: 60.000	: 200
Tân-Son-Hòa	: 200	: 30.000	: 150
Chánh-Hung	: 600	: 80.000	: 133
Tân-Quy-Đông	: 550	: 90.000	: 163
Bình-Đông	: 300	: 40.000	: 133
Rạch-Miếu	: 50	: 10.000	: 200
Thạnh-Mỹ-Tây	: 150	: 30.000	: 200
Hiệp-Bình-xã	: 300	: 45.000	: 150
Total	: 3.885 ha	: 610.000pers.	: 156 densi- : té moy.générale

2/- Les petites villes administratives (chefs-lieux d'arrondissements pour la plupart) une fois aménagées pourraient également absorber 430.000 personnes.

voir à la page suivante: Tableau : Gain de superficies en aménageant les centres de la proche grande banlieue.....

.....

Tableau : Gain de superficies en aménageant les Centres de la proche grande banlieue:

Chefs-lieux : existants pouvant être aménagés; situés dans I rayon de 15 à 20km du centre de Sai-Gon :	Superficies : pouvant être aménagées	Population : actuelle vivante dans ces chefs-lieux (estimation 1968)	Population : pouvant être absorbée par ces Centres
Bình-Chánh :	500ha	19.400	50.000
Hóc-Môn :	800 -	40.000	60.000
Thủ-Đức :	800 -	32.000	60.000
Cát-Lái :	450 -	6.700	50.000
Nhà-Bè :	600 -	13.300	60.000
Lái-Thiếu :	400 -	15.400	40.000
Cần-Giuộc :	370 -	6.700	40.000
Đĩ-An :	600 -	10.100	70.000
-----	-----	-----	-----
Total :	4.520 ha	143.600 pers	430.000pers.

3/- L'aménagement de la grande banlieue permettrait d'absorber en plus environ 600.000 personnes.

Ces zones de la grande banlieue seront choisies pour leur situation par rapport aux commodités de communication (le long de l'autoroute), de leur potentiel industriel (Biên-Hòa)

Voir à la page suivante :

Tableau : Possibilités d'extension de la Grande Banlieue

.....

Tableau : Possibilités d'extension de la Grande Banlieue.

Centres à ménager leur pouvoir attractif	a- Superfici- gées	: Populations susceptibles d'être aménagées	: Populations susceptibles d'être absorbées	: Avantages
Thạnh-Lộc-Thôn (arrondissement de Dĩ-An)	500 ha	90.000 personnes		Potentiel industriel (indust. lé-gère existante : poterie, céramique Possibilité d'ex-tension et de di-versification)
An-Bình (Thủ-Đức)	350 ha	60.000 personnes		Potentiel indus-triel (mécanique différenciée)
Vĩnh-Lộc, Tân-Hòa (Tân-Bình)	300 ha	50.000 personnes		Position straté-gique Activité ter-tiaire liée à la présence d'une im-portante base mi-litaire. Banlieue maraichère inten-sive (culture sur terre artificielle et produits chers)
Phước-Lộc Long-kiến (Nhà-Bè)	600 ha	80.000 personnes		Potentiel indus-triel lié à la présence des ins-tallations énergé-tiques (install. de Caltex, Shell, Esso à Nhà-Bè) et à la proximité du port Possibilités d'in-dustries chimiques différenciées.
Long-hung-Thượng (Bình-Chánh)	550 ha	100.000 personnes		Potentiel indus-triel lié à la commodité de liai-son avec les ré-gions rizicoles de l'Ouest par Mỹ-Tho. Industrie alimentaire (rize-rie, conserve de fruits, pâte, fa-rine....)



Le long de l'autoroute, les possibilités d'extension sont de l'ordre de 1.300 ha.

Tableau : Possibilités résidentielles le long de l'autoroute jusqu'à la ville de Biên-Hòa formant la jonction entre Sai-Gon et Biên-Hòa.

Zones résiden- tielles futu- res	Superfici- es suscep- tibles d'être bâties	Popula- tion sus- ceptible d'être absorbée
Phước-Long xã :	150 ha	30.000 pers.
Linh-xuân thôn :	200 ha	30.000 -
Tăng-Nhơn-Phú :	200 ha	30.000 -
Tân-Vạn :	150 ha	20.000 -
Long-Bình :	400 ha	60.000 -
Quartier Tam- Hiệp, Đức-Tu :	200 ha	40.000 -
Total :	1.300 ha	210.000 -

Au total, toutes ces possibilités permettraient de prévoir une augmentation de 15.515 ha capable de contenir une population de 3.440.000 personnes. Ceci correspondrait à la grande région métropolitaine de 1978, en tenant compte d'un taux d'accroissement modeste de 3% par an, c'est à dire en supposant l'exode rurale jugulée et l'immigration vers la capitale dosée.

Il est même prévu des plans d'action plus grandioses pour faire face à une extension mettant la population de SAI-GON à plus de 6.000.000 en l'an 2.000. Citons simplement pour mémoire les deux perspectives, l'une consistant suivre les directions d'extension naturelle vers le N, NE. Cette perspective préconise de faire de Biên-Hòa une ville-parallèle (et non satellite) avec elle-même sa zone de banlieue (Vinh-

Cuú.....

(Vinh-Củ, Long-Binh, Hồ-Nai) en développant ses activités industrielles, utilisant les ressources forestières comme matières premières. Entre Sai-Gon et Biên-Hòa, un grand centre administratif à l'échelon national serait installé à Dĩ-An (Tuy-an) (superficie 5.000 ha) entre le Đồng-Nai et la Rivière de Sai-Gon. La présence de ce centre administratif qui pourrait grouper 200.000 familles de fonctionnaires, représenterait un marché de consommation capable de donner l'impulsion au développement des jardins, des plantations d'arbres fruitiers, des industries alimentaires le long des deux voies d'eau. (voir carte )

La deuxième perspective donne la priorité au port. La création d'un deuxième SAI-GON, un SAI-GON-parallèle situé à Thành-Tuy-Hạ au Sud-Est de l'actuel Sai-Gon suppose une explosion économique à laquelle il serait difficile de croire à l'heure actuelle (voir carte )

Plus urgent est l'établissement d'un programme d'urbanisme en tenant compte de la situation dramatique des réalités, où la crise du logement éclate avec une acuité insupportable.

B)- Pour une amélioration des conditions actuelles

I/- L'accroissement trop rapide de la population provoque un engorgement des rues et dévaluant ainsi les quartiers trop loin du Centre à cause de la perte de temps pour relier les habitations au lieu de travail.

En attendant le transfert des activités (industrie, enseignement....) vers la périphérie, il est prévu de renforcer le système de circulation actuelle en:

- créant des boulevards de ceinture (extérieur et intérieur)
- construisant des ponts et en prolongeant au delà de ces ponts les boulevards :
  - port.....

- port prolongeant la rue TRẦN-NHẬT-DUẬT (Ex. Héraud) enjambant le Rạch Thị-Nghè (arroyo de l'Avalanche) et la rue continuera au delà du pont à travers le quartier engorgé de taudis du Rạch Miếu.
- pont pour relier la presqu'île de Thủ-Thiên à Sai-Gon.

- réparant et améliorant les axes principaux débouchant dans la ville :

- route nationale No 12 vers Phú-Cường,
- route nationale No 15,
- route nationale No 1,
- route nationale No 4,
- route communale No 10 vers Đức-Hòa,
- route interprovinciale No 5 vers Cần-Giуộc,
- route interprovinciale No 15 vers Nhà-Bè

Il a été prévu également des passages "échangeur" aux débouchés des voies latérales, des routes parallèles aux autoroutes pour les dédoubler les capacités, des ponts en "trèfle" à la sortie du pont enjambant la rivière de Sai-Gon à la sortie de Sai-Gon.

- en réparant, améliorant, élargissant les rues de Sai-Gon-Gia-Định à circulation intense :

- rue Lê-văn-Duyệt (ex. Gl. Chanson)
- rue Hồng-Thập-Tự (ex. Chasseloup-Laubat)
- rue Hiền-Vương (ex. Mayer)
- rue Phan-Thanh-Giản (ex. Gl. Lizé)
- rue Trình-Minh-Thế (ex. Jean Eudel)
- rue Trương-Minh-Ký.

- en perçant les rues latérales pour relier les axes principaux à grande circulation :

- prolongement de la rue Trương-Tấn-Buǐ jusqu'à la rue Nguyễn-Thông,

- prolongement de la rue Tô-Hiến-Thành jusqu'à la rue Lữ-Gia;
- en perçant les rues parallèles aux axes principaux à grande circulation :
  - prolongement de la rue Nguyễn-Tri-Phuong jusqu'à Bà Quẹo,
  - prolongement de la rue Đoàn-Thị-Điểm,
  - prolongement de la rue Bà Huyện Thanh-Quan,
  - prolongement de la rue Đỗ-Thành-Nhân,
- en perçant les tronçons d'importance primordiale pour relier les 2 directions de la circulation :
  - tronçon reliant la rue Calmette à la rue Phạm-Hồng-Thái,
  - tronçon reliant la rue Nguyễn-Thái-Học avec la rue Lê-văn-Duyệt,
  - tronçon reliant la rue Trương-Minh-Giăng avec la rue de la princesse Huyền Trân,
  - tronçon reliant la rue Thành-Thái avec la rue Nguyễn-Cu-Trinh,
  - tronçon reliant la rue Phát-Điểm avec la rue Lý-Thái-Tổ.
- en ouvrant des grandes voies dans la zone de banlieue pour détourner du Centre les camions poids-lourds, surtout en réalisant la jonction de ceinture entre la route vers Nhà-Bè et la route vers l'Ouest (Hậu-giang).

2/- Ce réseau de communication permettrait d'envisager l'installation des zones résidentielles dans les régions aérées de la petite et grande banlieue.

La réorganisation et l'extension méthodique des quartiers existants de la proche banlieue tels  
quartiers de.....



quartiers de Tân-Quy-Đông, Phú-Thọ-Hòa, Rạch Miếu, Thạnh-Mỹ-Tây, Thanh-Đa (voir carte No ) la plupart en cours d'édification, sont des solutions les plus efficaces décongestionner en attendant l'aménagement des villes satellites, ou des zones résidentielles prévues dans le plan d'urbanisme à long terme.

Ces zones résidentielles seraient installées dans les vieux centres administratifs réanimés :

- Hốc-Môn (industries légères)
- Dĩ-An (administration, culture)
- Thũ-Đức (enseignement)
- Rạch-Cát (sports, vacances, repos)
- Nhà-Bè (port)
- Bình-Chánh (industries légères).

à proximité des régions industrielles le long de l'autoroute et de la Nationale No I:

- An-Phú,
- Phước-Long xã,
- Tăng-Nhon-Phú.

3/- Chaque quartier désordonné ou démunie possède déjà un plan d'aménagement dont l'application partielle est déjà commencée dans certains :

- quartier de Thũ-Thiêm,
- Tân-Quy-Đông,
- Phú-Thọ,
- Phú-Lâm,
- Bình-Đông III,
- Vĩnh-Hội.

Il s'agit là des quartiers résidentiels qui ont encore des terrains disponibles faciles à organiser.

Par contre, certains dont le manque d'installation de base rend la vie pénible. Le système d'écoulement défectueux, l'insuffisance du réseau d'eau et d'électricité exigent l'urgence d'une amélioration. Tels sont les cas des quartiers inondés en saison des pluies,

marécageux.....

maeécageux et nauséabonds en saison sèche :

- Sai-Gon-Tân-Định (Xóm Chùa)
- Chánh-Hung,
- Trương-Minh-Giăng,
- Bình-Đông I et II,
- Hiệp-Thành,
- Rạch Đong Nhiêu,
- An-Lạc, Phú-Định,
- quartier du Pont en Y,
- Phạm-Thế-Hiến,
- Xóm Củi (voir carte No )

En définitive, on ne peut pas dire que la question du Logement ait laissé indifférents les responsables du pays. Le mauvais logement, les quartiers de taudis sont des tares trop visibles. "Les mauvaises conditions de logement perturbent le comportement général de l'individu et l'abattement ou le mécontentement des mal logés attirent toujours l'attention, surtout à un moment où le pays est engagé dans une guerre dont le champ psychologique est aussi important que le terrain de combat". "L'habitat défectueux renforce les inégalités sociales dont il est la conséquence; d'autre part il est la cause de la dégradation des individus et des familles (I).

La réalisation des programmes dont l'exposé partiel et rapide met en évidence le souci d'améliorer avant tout des conditions du logement des classes démunies, n'a pu être poursuivie de façon complète et continue, parce qu'elle nécessite la mobilisation d'une trop forte somme au dessus des possibilités du pays.

Mais une autre difficulté, peut être plus grande encore et qui n'a jamais été soulignée à sa juste importance, c'est la force d'inertie des habitants,

---

(I)- CHOMBART DE LAUWE, ouv. cité p. 119. pour.....

pour la plupart toute raison de vivre tient essentiellement aux habitudes acquises.

On constate souvent la rapidité déconcertante de la formation ou de la reformation des quartiers insalubres qui prend de vitesse toute tentative officielle de rénovation (I). Les gens s'accrochent là où sont car l'emplacement même s'il est installé au dessus d'un tas d'ordures représente pour elles une fortune.

Devant l'apparente insolubilité du problème et son ampleur grandissante, un sentiment de découragement risquerait de s'abattre sur la civilisation urbaine naissante.

---

(I)- Observation faite à l'occasion d'un incendie qui a ravagé un quartier sur pilotis (en fait les pilotis sont mis en évidence seulement par l'incendie) de l'impasse prolongeant le Quai (en fait c'est une rue car le Rạch a été comblé) DUONG-CONG-TRUNG à Chợ-lớn. Un mois à peine après l'incendie, les abris sont reconstruits tels quels avec l'aide des groupes d'entr'aide spontanément

La crise du logement reflète la crise de civilisation que traverse actuellement la République du Sud Viêt-Nam.

La crise du logement dans la région métropolitaine est une manifestation d'une crise plus profonde qui bouleverse les structures sociales du Viêt-Nam traditionnel. La guerre et les séquelles qui précipitent les ruraux vers SAI-GON ne font qu'aggraver le problème en l'accélégrant; elles n'en sont pas les causes uniques.

L'urbanisation rapide de la région de SAI-GON, dont le début se situe aux alentours de 1950, traduit une amorce de diversification économique du pays.

Il faut trouver un complément aux ressources jusqu'à présent essentiellement fournies par l'activité rurale. Or certaines branches de l'agriculture marquent un net recul et d'autres restent stagnantes.

Le déclin actuel de l'activité rurale est dû à une guerre civile prolongée. Même si la paix revenue, l'amélioration des techniques promet pour l'avenir un redressement et des progrès certains, l'agriculture ne pourra garder une place aussi prépondérante qu'auparavant.

Les industries déjà implantées dans la région de SAI-GON continueront leur activité, les immigrants enracinés, ayant pris l'habitude du nouveau métier ne retourneront probablement pas tous aux travaux agricoles. Il en demeurera une grande partie qui formera la classe des travailleurs urbains différents des classes

de fonctionnaires.....



de fonctionnaires des villes qui étaient jusqu'ici avant tout administratives.

Le départ vers la ville a fait éclater les bases rurales de la famille traditionnelle aux multiples ramifications et à l'entr'aide facilement consentie même avec quelques criailleries de la part des femmes qui connaissent mieux la situation financière de leur budget que les hommes.

En ville, la formule "chacun pour soi" doit être de règle. Cependant il est difficile d'obtenir l'évolution parallèle de la mentalité et des faits économiques. Ainsi le foyer urbain continue à héberger un grand nombre de personnes que l'insécurité de la campagne a chassées et qui invoquent les liens de famille proches ou lointains pour devenir durant une période plus ou moins courte des parasites, des sous-employés. Cette promiscuité provoque une véritable crise de civilisation quand les émigrands amènent avec eux des jeunes de plus de 14 ans déjà formés à un certain rythme de travail rural et déjà trop âgés pour s'adapter aux exigences d'un cadre de vie urbain. Chez ces jeunes qui souffrent physiquement du surpeuplement au moment où ils ont besoin des meilleures conditions pour leur croissance; il se développe un état de désadaptation profonde. Pour eux la ville représente un endroit où l'on est insatisfait chez soi (même inconsciemment) où la rue représente le meilleur terrain de jeu. D'autre part, les multiples occasions de tentation (cinéma, jouet de luxe, moyen de communication individuelle rapide...) de la ville provoque chez eux une mentalité de consommation non liée directement à l'accroissement de la productivité et au développement technique. La morale traditionnelle est encore vivace pour qu'on invoque le prestigieux.....

prestigieux soutien familial à des fins égoïstes, pour satisfaire des besoins immédiats non productifs. Il se produit de véritable chantage sentimental pouvant conduire même au suicide du jeune insatisfait(I) et au nom de la morale familiale, on demande de l'aide aux membres de la famille qui réussissent ou on s'endette!

Le sentiment de frustration des uns et des autres dans le cas du maintien de la grande famille dans le cadre d'un logement urbain, étroit, dans un quartier entassé aux horizons fermés, est un facteur nocif pour le développement harmonieux de l'individu.

La famille à responsabilité large a été une réalité rurale, d'une activité économique à main-d'oeuvre familiale. On partage les peines, les réjouissances et aussi les gains. Parquées dans un compartiment dans les cas des familles privilégiées ou dans un espace plus restreint encore (3m x 8m), les unités familiales non homogènes dont les membres travaillent chacun de son côté, connaissent chacun son monde, sa mode de distraction (si distraction il y a) connaissent bien souvent de graves heurts de coexistence. Il est difficile d'arriver sans accroc à une participation budgétaire satisfaisante et encore plus à un partage du travail domestique sans que l'un ou l'autre éprouve l'impression d'être l'esclave de tout le monde

Parquée dans un logement étriqué, ballotée dans des soucis et angoisses de tout ordre, la masse mal logée pourrait perdre à la longue tout fondement éthique traditionnel.

L'importation des biens de consommation que le pays est encore incapable de produire lui-même crée de nouveaux besoins souvent insatisfaits que le contact journalier avec la minorité trop riche a encore exaspéré. Le logement misérable, surpeuplé, dans une

une telle atmosphère psychologique, apparaît comme le symbole le plus frappant de l'injustice sociale, du déséquilibre social. Le contraste est de plus en plus grand entre les aspirations grandissantes de la population urbaine et les conditions du logement qui s'empirent de jour en jour.

Parmi les gens de la classe moyenne, le logement acquis souvent il y a 10 ou 15 ans représentait à ce moment là un abri décent. Les circonstances économiques actuelles qui poussent les jeunes ménages à revenir s'abriter chez les parents créent une contradiction interne au sein même de l'évolution des structures sociales. Au moment où le travail urbain exige l'émancipation de l'individu, émancipation soutenue par l'apparition des nouveaux besoins - on prête difficilement son appareil de photo, encore moins sa télévision - les conditions de vie obligent la famille à se regrouper.

Les efforts exigés de la classe moyenne rendent les répercussions de cette contradiction très lourdes à longue échéance. C'est parmi les gens de la classe sociale que se recrutent la majeure partie des cadres de base, c'est parmi eux que se trouvent le gros contingent des enfants qui poursuivent très loin les études. Les mauvaises conditions de logements chez eux se traduisent non par une éruption de graves maladies comme chez les classes pauvres, mais par une incapacité de réaliser des efforts soutenus aussi bien corporels - parce que non entraînés - qu'intellectuels.

Considérée sous cet angle, la crise du logement actuelle apparaît comme une entrave dans la libération de l'individu qui lui est nécessaire pour s'adapter à la vie collective urbaine. Le passage de la

vie.....

vie communaliste traditionnelle à la vie de groupe dans une grande ville exige la prise de conscience de l'individu en tant que tel, prise de conscience que doit soutenir le cadre matériel concrétisé par le logement, abri de l'unité familiale homogène.

Tant que le problème de l'habitation n'est pas résolu dans l'agglomération métropolitaine le retard entre l'évolution culturelle et les bases matérielles qui la soutiennent devient chaque jour un peu plus grand.

Les solutions envisagées pour le résoudre ne manquent pas, mais c'est leur application trop liée aux fluctuations politiques qui rend dérisoire le soulagement qu'elle aurait pu apporter.

Qu'il nous soit permis d'avancer ici quelques réflexions que nous suggère l'observation quotidienne des détresses plus spectaculaires chez les classes pauvres et plus latente, plus insidieuse chez beaucoup parmi ceux de la classe moyenne.

A l'heure actuelle, si l'on voulait donner aux strates sociales pauvres de l'agglomération Sai-Gon-Chợ-Lón-Gia-Đinh qui occupent environ 80% de sa population totale un logement décent, il faudrait investir une somme énorme, gigantesque qu'aucune aide étrangère collective ne pourrait apporter. De plus, on ne pourrait pas se permettre de construire des maisons individuelles définitives qui auraient exigé un luxe d'équipement pour le confort de base aberrant au moment où le pays a besoin de dépenser dans d'autres secteurs plus productifs. Par ailleurs si l'on donne le logement sans trop exiger de contrepartie, la tendance au moindre effort, aux exigences des "ayant droit" facilement entretenue par une atmosphère démagogique que traverse le pays.....



le pays depuis la décolonisation, pourrait amener vite ces gens mal nourris, mal portants à l'abandon total de tout désir d'amélioration par eux-mêmes et même tout désir d'entretien du logement octroyé. L'immeuble collectif nécessiterait un minimum d'habitude et d'éducation de masse, non encore réalisée à l'heure actuelle.

Aussi une des formules parmi celles susceptibles d'être efficaces, ce serait d'aménager les terrains situés si possible à moins d'une demie-heure de Lambretta (I) du lieu de travail des futurs habitants, en les équipant du confort de base (eau, électricité si c'est possible, travaux essentiels de voirie, remblai, décharge commune prévue). A défaut d'électricité, l'éclairage par des lampes à pétrole permettrait d'attendre. Dans les zones situées sur des anciennes terrasses, l'installation d'eau de ville pourrait même attendre et remplacée par des puits. Nous avons constaté l'efficacité du puits individuel dans la cité de Phú-Thọ-Hòa, cité de relogement des sinistrés du gigantesque incendie de Khánh-Hội en 1963.

Le terrain ainsi aménagé et lôti (lot de 6mx20M en quartier encore aéré) serait octroyé aux personnes des classes démunies avec une petite aide en matériel à bon marché. Le logement provisoire ainsi construit pourrait durer 10 ans.

La règle absolue qu'il faudrait faire observer  
avec une rigueur....

---

(I)- A Sai-Gon, moyen le plus adapté actuellement de transport en commun. De petite taille elle peut passer facilement sur une route étroite, un ancien chemin rural plein d'ornières, se faufiler à travers un encombrement. Son prix de transport est modique (10\$) pour relier Sai-Gon à Phú-Thọ-Hòa, alors que le taxi exige (100\$). Elle peut transporter jusqu'à 15 personnes aux heures de pointe.

rigueur totale, c'est le respect de l'alignement prévu, des espaces verts, des terrains réservés pour les constructions d'utilité publique. Les reventes des lots par les bénéficiaires aux personnes de même condition, les améliorations de leur logement par des bénéficiaires, si entre temps ils auraient réussi à augmenter leur revenu ne représenteraient pas des inconvénients.

L'aération permettrait aux personnes à bas revenus d'améliorer leur santé, et d'améliorer ainsi leur productivité. La réduction de la densité kilométrique représenterait donc la première étape. Si en même temps, la création d'emploi leur permettait d'augmenter leur revenu, la deuxième étape pourrait démarrer pour l'amélioration du logement proprement dit, en leur demandant une contribution de l'ordre de 2 à 5% du revenu total. Dans cette deuxième étape on pourrait compléter l'équipement de base, on pourrait penser à l'organisation rationnelle des pièces, on pourrait penser à l'augmentation de la surface bâtie par habitant.

Pour les classes moyennes, on pourrait équiper les terrains et en vendre les lots par amortissement du prix échelonné à 5 ans au maximum, créer des coopératives d'achat et de vente des matériaux de construction, et allouer un crédit immobilier échelonné de 10 à 20 ans, dans le cas des constructions individuelles et privées. Dans le cas des appartements dans des immeubles construits soit par l'Etat soit par les compagnies privées, le crédit accordé pour la location vente pourrait être réduit à 10 ans afin d'encourager l'investissement dans les logements. Par ailleurs, le court délai exigé serait en lui-même une sélection. Ceux qui habiteraient les immeubles seraient ceux des classes moyennes à haut revenu (Classe D) capables de participer.....

participer à un entretien collectif et aptes à une vie en appartement en étages.

La part des dépenses en logement ne devrait toutefois dépasser 10% du revenu total (5% pour la catégorie C et 10% pour les catégories D et E).

La minorité des personnes de la classe à haut et très haut revenu, outre qu'elles seraient capables de se procurer leur logement devraient participer aux investissements dans ce secteur. Les moyens pour encourager leur participation seraient du ressort du Gouvernement.

Ce n'est qu'une fois la participation de chacun selon ses moyens dans ce secteur, assurée de façon continue et régulière que l'aide étrangère s'avèrerait efficace car les possibilités des améliorations des logements si elles s'appuient sur des programmes bien conçus et des sources de financement bien alimentées, elles dépendent beaucoup de l'effort et du désir de transformation de chaque individu revendiquant pour lui-même la responsabilité de la vie de sa famille.

Ce serait seulement dans cette perspective que se réaliserait dans la région métropolitaine de SAIGON, le logement, base matérielle essentielle de l'édification de l'aspect urbain de la civilisation vietnamienne en gestation./;

